

## Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

### Aachener Wohnimmobilien-Fonds

– Informationen nach Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung<sup>1</sup> –

Stand 01.04.2024

Version: 2<sup>2</sup>

ISIN: DE000A1JK3J6

LEI-Code: 529900B753GQL9ZEYL56

Der Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Anlageschwerpunkt Immobilien „Aachener Wohnimmobilien-Fonds“ („**AIF**“) qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ein ökologisches sowie ein soziales Merkmal gefördert werden, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Gesellschaft**“) ist Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF.

Es werden die nachfolgenden Informationen gemäß Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung offengelegt.

#### A. Zusammenfassung

Die Gesellschaft investiert mindestens 60 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des AIF in solche Immobilien, welche die festgesetzten Voraussetzungen für das **ökologische Merkmal „CO<sub>2</sub>e-Intensität“** und/oder das **soziale Merkmal „Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft bzw. Förderung wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen“** erfüllen.

Beim sozialen Merkmal „Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft bzw. Förderung wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen“ wird nach der jeweiligen Nutzungsart differenziert: Bei Wohnimmobilien erfolgt die Förderung insbesondere durch die Investition in mietpreisgebundene Wohnraumobjekte; bei Gewerbeimmobilien (Flächen) liegt der Fokus auf dem sozial geprägten Nutzungszweck.

---

<sup>1</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ("**Offenlegungs-Verordnung**" oder „**SFDR**“)

<sup>2</sup> Die Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung wurden redaktionell an die neuen rechtlichen Vorgaben angepasst.

Die Bewertung des ökologischen Merkmals „CO<sub>2</sub>e-Intensität“ erfolgt anhand der landes- und nutzungsklassenspezifischen Dekarbonisierungszieldpfades (unter 2°C Ziel) des CRREM-Tools. Die Immobilien des AIF, die in die Investitionsquote von 60 % einbezogen werden, müssen auf dem jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen CRREM-Zieldpfad (unter 2°C Ziel) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszieldpfad entsprechen oder darunter liegen.

Bis zu 40 % der Verkehrswerte aller für den AIF direkt und indirekt gehaltenen Immobilien können auch in solche Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen an das ökologische und/oder soziale Merkmal nicht erfüllen.

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der Prüfung und Bewertung des ökologischen und/oder sozialen Merkmals dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Der Anteil der geschätzten Daten ist einzelfallabhängig und kann nicht pauschal angegeben werden.

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte geprüft (inkl. der Einhaltung der Voraussetzungen an das ökologische und/oder soziale Merkmal).

## **B. Kein nachhaltiges Investitionsziel**

Mit diesem AIF werden ein ökologisches sowie ein soziales Merkmal beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

## **C. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts**

Der vorliegende AIF qualifiziert als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie ist Voraussetzung der Einstufung eines Finanzproduktes nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Konkret bedeutet dies, dass jedenfalls im Rahmen von Investitionsentscheidungen ökologische und/oder soziale Merkmale Berücksichtigung finden.

Beispiele dafür sind u.a. der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel (Environmental/Umwelt) oder auch Projekte zur Förderung des sozialen Zusammenhalts oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen (Social/Sozial).

Die Art. 8-Anlagestrategie des AIF sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF in Immobilien investiert werden, welche das von der Gesellschaft für den

AIF festgelegte ökologische Merkmal und / oder das soziale Merkmal - wie nachfolgend näher beschrieben - nach Maßgabe der in diesem Abschnitt dargestellten Voraussetzungen erfüllen.

Einerseits soll in solche Immobilien investiert werden, die entweder durch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft beitragen oder sich zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auswirken. Daneben soll auch in solche Immobilien investiert werden, welche gewerblich genutzt werden und insoweit den sozialen Zusammenhalt bzw. wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen durch einen entsprechend sozial geprägten Nutzungszweck fördern. Andererseits sollen Investitionen in und eine fortlaufende Bewirtschaftung von Immobilien getätigt werden, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung auf unter 2 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, beitragen.

Immobilien werden auf die vorgenannte Quote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF angerechnet, wenn die Voraussetzungen für das ökologische Merkmal und/oder das soziale Merkmal erfüllt werden.

Die Gesellschaft berücksichtigt bei Investitionen für den AIF das folgende soziale Merkmal und/oder das folgende ökologische Merkmal und zieht zur Messung der Erreichung dieser die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren heran:

#### **I. Soziales Merkmal: Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft bzw. Förderung wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen**

Die Gesellschaft investiert für Rechnung des AIF in Immobilien, welche durch ihre Nutzung den sozialen Zusammenhalt der Gesellschaft bzw. wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Personengruppen fördern. Bei Wohnimmobilien erfolgt dies insbesondere durch die Investition in mietpreisgebundene Wohnraumobjekte; bei Gewerbeimmobilien (Flächen) liegt der Fokus auf dem sozial geprägten Nutzungszweck.

Im Rahmen des sozialen Merkmals ist zwischen einer Nutzung zu Wohnzwecken und einer gewerblichen Nutzung der jeweiligen Immobilien zu differenzieren. Bei gemischt genutzten Objekten wird grundsätzlich flächenanteilig nach Nutzungsarten differenziert.

##### **1. Zu Wohnzwecken genutzte Flächen**

Bei Flächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, wird das soziale Merkmal durch den Nachhaltigkeitsindikator „mietpreisgebundener Wohnraum“ gemessen und bewertet.

Dies sind Wohnungen, die oft auch unter Verwendung von Fördermitteln aus staatlichen Haushalten oder von Förderbanken errichtet oder modernisiert worden und deren Belegung und

Miethöhe über eine bestimmte Zeit reglementiert sind (z.B. durch das Wohnungsbindungsgesetz oder Gesetze auf Landesebene). Die Wohnungen können nur von Personen/Haushalten bezogen werden, die zum Zeitpunkt der Vermietung in Besitz eines entsprechenden Wohnberechtigungs-nachweises sind.

Dem gleichgestellt werden Wohnungen, bei denen sich die Gesellschaft auf freiwilliger Basis zur Einhaltung der vorgenannten Kriterien an Miethöhe und Bezugsberechtigung verpflichtet.

Immobilien mit einem Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum werden wie folgt auf die Quote von fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF angerechnet:

- a) Immobilien, die einen Anteil von mindestens 50 % der Gesamtmietfläche (ohne Stellplätze und Außenflächen) an mietpreisgebundenem Wohnraum bzw. mit einer freiwilligen Verpflichtung der Gesellschaft zur Einhaltung der Kriterien zur Miethöhe und Bezugsberechtigung für mietpreisgebundenen Wohnraum aufweisen, werden mit ihrem gesamten Wert in die vorgenannte Quote einberechnet.
- b) Bei Immobilien, welche den Schwellenwert von mindestens 50 % der Gesamtmietfläche (ohne Stellplätze und Außenflächen) nicht erreichen, erfolgt eine flächenanteilige Betrachtung innerhalb der Immobilien, d.h. es wird der anteilige Wert der Immobilie für die Flächen, welche mietpreisgebundenen Wohnraum bzw. mit einer freiwilligen Verpflichtung der Gesellschaft zur Einhaltung der Kriterien zur Miethöhe und Bezugsberechtigung für mietpreisgebundenen Wohnraum aufweisen, in die Quote von 60 % des Gesamtwertes der für den AIF gehaltenen Immobilien einberechnet. Diese flächenanteilige Berücksichtigung wird in der Weise gerechnet, dass die betreffende Fläche im Bezug zu der Gesamtfläche (ohne Stellplätze und Außenbereich) gesetzt und der entsprechende Anteil des Verkehrswertes der Immobilien in Ansatz gebracht wird.

## **2. Gewerblich genutzte Flächen**

Wird eine Immobilie ganz oder teilweise zu gewerblichen Zwecken genutzt, wird als Nachhaltigkeitsindikator für das soziale Merkmal eine soziale Prägung des jeweils mietvertraglich vereinbarten Nutzungszwecks geprüft.

Die Immobilie ist sozial geprägt, wenn durch die mit dieser verbundenen Nutzungsmöglichkeiten Angebote aus dem Bereich Gesundheitsfürsorge oder pädagogische Angebote geschaffen werden. Derartige sozial geprägte Nutzungszwecke tragen zur Chancengleichheit unterschiedlichster Bevölkerungsgruppen bei und fördern somit den sozialen Zusammenhalt.

Beispiele für soziale Nutzungszwecke sind Immobilien, die als Kindertagesstätte, Jugendhilfeeinrichtung, Apotheke oder Arztpraxen genutzt werden. Maßgeblich ist hierbei der mietvertraglich festgesetzte Nutzungszweck.

Bei gewerblich genutzten Flächen mit sozialer Prägung erfolgt eine flächenanteilige Betrachtung innerhalb der Immobilie, d.h. es werden anteilig die Flächen der Immobilie, welche eine soziale Prägung anhand des mietvertraglich vereinbarten Nutzungszwecks aufweisen, in die Quote von 60 % des Gesamtwertes der für den AIF gehaltenen Immobilien einberechnet. Diese flächenanteilige Berücksichtigung wird in der Weise gerechnet, dass die betreffende Fläche im Bezug zu der Gesamtfläche (ohne Stellplätze und Außenbereich) gesetzt und der entsprechende Anteil des Verkehrswertes der Immobilien in Ansatz gebracht wird.

## II. **Ökologisches Merkmal: CO<sub>2</sub>e-Intensität**

Die Gesellschaft berücksichtigt für den AIF die Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des UN SDGs Nr. 13 durch die Berücksichtigung des ökologischen Merkmals der CO<sub>2</sub>e-Intensität bei Investitionen in Immobilien für den AIF.

Die CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie, gemessen in CO<sub>2</sub>e kg/m<sup>2</sup>/p.a., d.h. den Emissionen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, müssen in Einklang stehen mit den vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO<sub>2</sub>e-Emissionen (< 2°C Ziel bis 2050, „**Dekarbonisierungsziel**pfad“). CO<sub>2</sub>-Äquivalente („**CO<sub>2</sub>e**“) im vorgenannten Sinne ist eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase; neben dem wichtigsten von Menschen verursachten Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) berücksichtigen CO<sub>2</sub>-Äquivalente auch weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan oder Lachgas.

Für diesen AIF ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszielpfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau auf weniger als 2 Grad Celsius verfolgt, wobei neben CO<sub>2</sub>-Emissionen auch die Emissionen anderer Treibhausgase relevant sind. Der Dekarbonisierungszielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Die Immobilien des AIF, die in die Investitionsquote von 60 % einbezogen werden, müssen auf dem jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen CRREM-Zielpfad (unter 2°C Ziel) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen.

Als Datengrundlage für das CRREM-Tool werden dabei die tatsächlichen Verbräuche, Werte aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen und/oder andere bestmögliche Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen.

Es wird klargestellt, dass die gesamte Immobilie inklusive Nebenflächen (bspw. Stellplätze) und Außenflächen in die vorgenannte Quote einbezogen wird, wenn die vorgenannte Voraussetzung

erfüllt ist, auch wenn der entsprechend relevante nutzungsklassenspezifische Dekarbonisierungsziefpfad des CRREM-Tools nicht auf die Neben- bzw. Außenflächen anwendbar ist.

#### **D. Anlagestrategie**

Nach der Anlagestrategie des AIF wird ein ökologisches und/oder ein soziales Merkmal verfolgt. Mindestens 60% der Gesamtwerte aller für den AIF gehaltenen Immobilien sind in solche Immobilien zu investieren, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal erfüllen.

Bezüglich weiterer Informationen zu dem ökologischen und dem sozialen Merkmal sowie der zur Messung dieser herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren wird auf die den Abschnitt C verwiesen.

Sowohl im Falle des Erwerbs einer Immobilie als auch im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung wird die Gesellschaft aus der Prüfung des ökologischen Merkmals und / oder des sozialen Merkmals konkrete Maßnahmen zu deren jeweiliger Verbesserung erarbeiten und diese grundsätzlich umsetzen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Ergebnisse der Prüfung erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Derartige Maßnahmen können bspw. bauliche Maßnahmen beinhalten oder auch technische Nachrüstungen von Immobilien. Die Prüfung kann unter Umständen aber auch zu dem Ergebnis führen, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Immobilie hinsichtlich der für diesen AIF relevanten Merkmale bereits einen hohen Standard aufweist.

Die in dieser Anlage dargestellten nachhaltigkeitsbezogenen Komponenten der Anlagestrategie sind sowohl im jeweiligen Investitionszeitpunkt wie auch während der Haltedauer einer Immobilie durch die Gesellschaft zu berücksichtigen. Dies kann im Ergebnis bedeuten, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit das festgelegte ökologische Merkmal und/oder das soziale Merkmal nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt und in der Folge die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu veräußern. Aufgrund der Ausgestaltung der Anlagestrategie ist es der Gesellschaft zudem u.U. nicht möglich, bestimmte Immobilien für Rechnung des AIF zu erwerben, die die definierten Kriterien nicht erfüllen.

#### **E. Aufteilung der Investitionen**

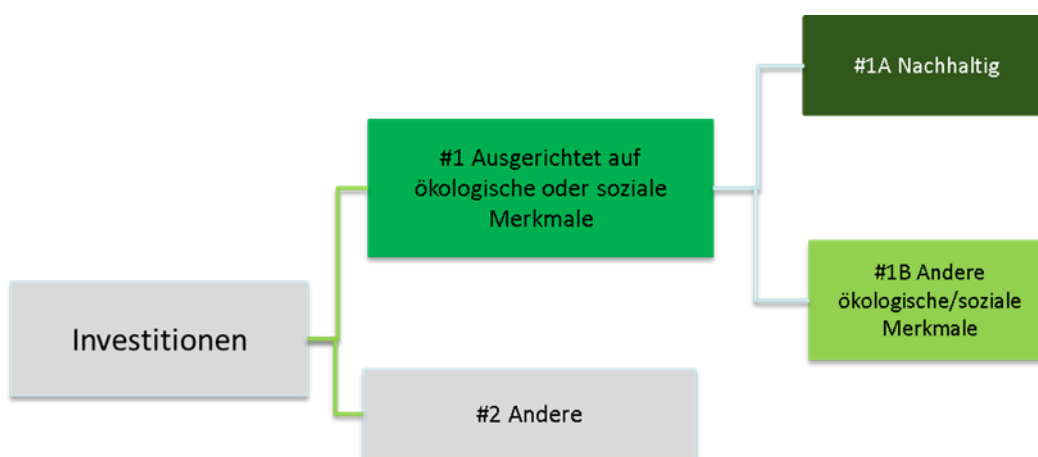
Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des AIF investiert die Gesellschaft für Rechnung des AIF in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben dürfen Liquiditätsanlagen in dem in den Anlagebedingungen des AIF festgelegten Umfang gehalten werden.

Liquiditätsanlagen sind für die Nachhaltigkeitsstrategie des AIF im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung nicht von Relevanz. Die Berücksichtigung des ökologischen und/oder des sozialen

Merkmals im Rahmen der Art. 8-Anlagestrategie des AIF bezieht sich ausschließlich auf Investitionen in Immobilien. Für Liquiditätsanlagen werden keine ökologischen oder sozialen Merkmale berücksichtigt.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten Voraussetzungen für das ökologische und / oder soziale Merkmal erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale).

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an das ökologische und / oder soziale Merkmal erfüllen (#2 Andere Investitionen).



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.

Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

## **F. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale**

Die Gesellschaft hat standardisierte Prozesse, namentlich u.a. das Analyse-Tool (Scoring), definiert, auf deren Grundlage die Messung und Überwachung der Einhaltung der festgelegten Nachhaltigkeitskriterien bei der Investitionsentscheidung innerhalb eines Ankaufsprozesses sowie während der gesamten Haltedauer einer Immobilie erfolgen. Diese standardisierten Prozesse werden laufend, mindestens einmal jährlich, geprüft und sofern erforderlich angepasst.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Investitionsprozesses zum Ankauf einer Immobilie im Rahmen der Durchführung einer Due Diligence durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ die unter Abschnitt C dargestellten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien und greift dabei auf die unter Abschnitt H dargestellten Datenquellen zurück. Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des AIF abgewogen.

Die Kongruenz mit den festgelegten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien bei der Investitionsentscheidung wird bei Bestandsimmobilien laufend, mindestens einmal jährlich, auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“ und der „Bautechnik“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister. Zu jeder Bestandsimmobilie wird ein Bericht erstellt, der die Ergebnisse der Auswertungen enthält sowie die Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung der weiteren Merkmale der Anlagestrategie als konform oder nicht konform in Bezug auf die nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien einordnet.

Sowohl die Durchführung der Due Diligence als auch die laufenden Kontrollen erfolgen unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des AIF durch den Wirtschaftsprüfer.

## **G. Methoden**

Die Gesellschaft prüft, ob die in Abschnitt C erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren vorliegen. Nur Objekte, welche die von der Gesellschaft festgesetzten Mindestvoraussetzungen für das ökologische und/oder soziale Merkmal gemäß Abschnitt C erreichen, werden in die Investitionsquote von 60 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltener Immobilien einberechnet.



## H. Datenquellen und -verarbeitung

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der vorstehende dargestellten Anlagestrategie dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Dazu zählen bspw. die folgenden aufgezählten Datenquellen (Auszug):

- CRREM Tool
- Energieverbrauchsausweise bzw. Energiebedarfsausweise
- Intelligente Mess- und Zuweisungssysteme
- Verträge zur Bauausführung, Projektsteuerung und zum Projektcontrolling
- Verträge und sonstige Unterlagen zu Miet- und Pachtverhältnissen
- Gebäudebezogene Dienstleistungsverträge
- Gebäudebezogene technische Unterlagen
- Technische Gutachten
- Verbrauchsdaten
- Energetische Nachweise für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Heizkostenabrechnung

Die Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt auf Basis eigener Rechercheergebnissen von Mitarbeitern der Gesellschaft und partiell in Zusammenarbeit mit unabhängigen externen Dienstleistern. Weiter werden für die Datenverarbeitung auch von der Gesellschaft entwickelte Tools zur Erfassung und Auswertung der Daten im Hinblick auf die Ermittlung und Bewertung des ökologischen und/oder sozialen Merkmals verwendet. Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Zur Sicherung der Datenqualität führt die Gesellschaft regelmäßig Date-Cross-Checks durch. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen. Es kann insofern nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind, z.B. weil sie auf unzutreffenden Annahmen beruhen.

Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher und vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Aus diesem Grund kann es erforderlich sein, dass auf transparent dargelegte Schätzungen und Benchmarks zurückzugreifen ist, wodurch eine Abweichung gegenüber realen Daten erfolgen kann. Ein konkreter Anteil der geschätzten Daten kann nicht benannt werden; der Anteil der geschätzten Daten hängt stets vom

konkreten Einzelfall ab und wird in den relevanten Unterlagen (z.B. den Jahresberichten) transparent dargestellt.

## **I. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das Scoring und damit die Bewertung des Grades des ökologischen und/oder sozialen Merkmals erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden voraussichtlich nur einen geringen Anteil der für den AIF gehaltenen Immobilien betreffen, sodass diese voraussichtlich auf die Investitionsquote von mindestens 60 % der Verkehrswerte aller Immobilien, welche die Voraussetzungen an das ökologische und/oder soziale Merkmal erfüllen, nur einen geringen Einfluss haben werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Objekte im Scoring unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken.

## **J. Sorgfaltspflicht**

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte sowie die Erfüllung der von der Gesellschaft festgelegten Voraussetzungen für das ökologische und/oder soziale Merkmal gründlich untersucht. Die Durchführung erfolgt durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips (vgl. Abschnitt F). Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des AIF abgewogen.

Bestandsimmobilien werden laufend (mindestens einmal jährlich) sowie ggf. anlassbezogen auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (vgl. Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“, des „Baumanagements“ sowie des „ESG-Managements“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister (vgl. Abschnitt F).

Der Bereich Compliance prüft regelmäßig die Einhaltung der Sorgfaltsgrundsätze der Gesellschaft.

## **K. Mitwirkungspolitik**

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie<sup>3</sup>, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

---

<sup>3</sup> Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

## **Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen**

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (insb. delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Gleiches gilt für die Umweltziele nach der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates („**Taxonomie-Verordnung**“) sowie der Delegierten Verordnung zur Taxonomie-Verordnung zu technischen Bewertungskriterien (delegierte Verordnung (EU) 2021/2139). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für den AIF verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für den AIF verfolgten Anlagestrategie erfolgen muss.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des AIF nicht umsetzen lässt, so dass der AIF nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungs-Verordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des AIF zu wirtschaftlich nachteilhaften Bedingungen erfordert, wie bspw. den Verkauf einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie zu einem unvorteilhaften Preis.

Die Berücksichtigung weiterer bzw. anderer ökologischer und / oder sozialer Merkmale und / oder nachhaltiger Investitionsziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung in Zukunft bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

\* ... \* ... \*