

## Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

### Aachener Liegenschafts-Fonds

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

Stand 01.06.2024

Version: 1

LEI der KVG: 529900HMRO9ZBIZH9L31

LEI des Fonds: 529900WL6F10QZSU9X39

ISIN: DE0009800037

Der Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Anlageschwerpunkt Immobilien „Aachener Liegenschafts-Fonds“ („**AIF**“) qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ökologische und/oder soziale Merkmale 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 Gesamtwerte aller für Rechnung des AIF gehaltenen Immobilien in solche Immobilien, welche die festgesetzten Voraussetzungen für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen, wobei die konkret herangezogenen Merkmale von der jeweiligen Nutzungsart der Immobilie abhängen. Es wird zwischen den Nutzungsarten „Einzelhandel“ und „Wohnen“ differenziert.

Die Gesellschaft hat für den AIF die nachfolgenden **ökologischen Merkmale** festgelegt, wobei es von der konkreten Nutzungsart der jeweiligen Immobilie abhängt, welche ökologischen Merkmale jeweils einschlägig ist:

- CO<sub>2</sub>e-Intensität,

---

<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**“)

- Endenergieintensität,
- Zugang zum ÖPNV,
- Wassermanagement,
- Abfallmanagement.

Die Gesellschaft hat für den AIF die nachfolgenden **sozialen Merkmale** festgelegt, wobei es von der konkreten Nutzungsart der jeweiligen Immobilie abhängt, welches soziale Merkmal jeweils einschlägig ist:

- Barrierefreier Zugang zu den Immobilien,
- Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft bzw. Förderung wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen,

Für jedes ökologische und soziale Merkmal werden konkrete Bewertungskriterien festgelegt, deren Vorliegen bei Ankauf sowie regelmäßig während der Haltedauer überprüft werden.

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF können in Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen an die ökologischen und/oder sozialen Merkmale nicht erfüllen.

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der Prüfung und Bewertung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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 die ökologischen und/oder sozialen Merkmale in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart).

## **B. Kein nachhaltiges Investitionsziel**

Mit diesem AIF werden ökologische und/oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

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

Der vorliegende AIF qualifiziert sich als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale im Rahmen einer Art. 8-Anlagestrategie ist Voraussetzung für die 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 die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale nach Maßgabe der in diesem Abschnitt dargestellten Voraussetzungen erfüllen.

Immobilien werden auf die vorgenannte Quote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF angerechnet, wenn sie für die jeweilige Nutzungsart einschlägigen Voraussetzungen für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt werden.

Es wird zwischen den Nutzungsarten „Einzelhandel“ und „Wohnen“ differenziert.

Bei einer Mischnutzung (bspw. überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken mit einem untergeordneten Anteil gewerblich genutzter Flächen) wird auf den Schwerpunkt der Nutzung abgestellt und sodann für die gesamte Immobilie die jeweiligen Kriterien für die überwiegende Nutzungsart herangezogen.

Die Gesellschaft berücksichtigt bei Investitionen für den AIF in Abhängigkeit der jeweils konkreten Nutzungsart der Immobilie folgende ökologische und/oder sozialen Merkmale:

### I. **Einzelhandel**

Für Einzelhandelsimmobilien gilt Folgendes:

Die in nachfolgend aufgeführter Tabelle dargestellten sozialen und/oder ökologischen Merkmale wurden jeweils mit einem Punktwert versehen („**Scoring**“).

Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring werden zunächst für jedes ökologische Merkmal und das soziale Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Auswertung der Bewertungskriterien, die pro Merkmal definiert sind, ergeben. Im Anschluss werden dann die entsprechenden Merkmale durch den von der Gesellschaft für die Relevanz des jeweiligen

Merkmals festgelegten Prozentsatz gewichtet, so dass sich in Abhängigkeit von der prozentualen Gewichtung des jeweiligen Merkmals pro Merkmal eine für dieses Merkmal tatsächlich relevante Punktzahl ergibt. Konkret erfolgt die Berechnung der maßgeblichen Punktzahl und Gewichtung wie folgt (nachfolgendes Berechnungsbeispiel erfolgt mit der Annahme des Erreichens der vollen Punktzahlen):

<u>Gewichtung Ökologische Merkmale</u>			
CO2e-Intensität:	5	=	2,0
Punkte x 40%			
Endenergieintensität:	5	=	0,75
Punkte x 15%			
Anbindung an ÖPNV:	5	=	0,75
Punkte x 15%			
Wassermanagement:	5	=	0,5
Punkte x 10%			
Abfallmanagement:	5	=	0,5
Punkte x 10%			
<b>Summe ökologische Merkmale</b>		<b>4,5 Punkte (Gesamtpunktzahl)</b>	
<u>Gewichtung Soziales Merkmal</u>			
Barrierefreier Zugang zu Gebäuden:	5 Punkte x 10%	=	0,5
<b>Summe soziales Merkmal</b>		<b>0,5 Punkte (Gesamtpunktzahl)</b>	
<b>Summe ökologische und soziale Merkmale</b>		<b>5 Punkte (Gesamtpunktzahl)</b>	

Wie im vorstehenden Beispiel aufgeführt, kann somit bei voller Erfüllung aller Merkmale eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für das Scoring erreicht werden (Gesamtbetrachtung über alle ökologischen und sozialen Merkmale).

Die Kriterien der oben stehenden Anlagestrategie sind für eine Immobilie mit gewerblicher Nutzung dann erfüllt, wenn diese die vorgenannten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal im Rahmen einer Gesamtbetrachtung fortlaufend zu mindestens 50 % erfüllt, d.h. also wenn für diese Immobilie mindestens 2,5 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden. Immobilien der Nutzungsart Gewerbe, die die Merkmale nicht zu mindestens 50 % erfüllen, können auf die Investitionsquote von mindestens 60 % der Immobilien, die ökologische und/oder soziale Merkmale erfüllen müssen, nicht angerechnet werden.

## Ökologische Merkmale

### 1. CO<sub>2</sub>e-Intensität

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, „**Dekarbonisierungszielpfad**“). 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.

Dieses Bewertungskriterium ist erfüllt, wenn die jeweilige Immobilie auf dem jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen CRREM-Zielpfad (unter 2°C Ziel) liegt, 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 Dekarbonisierungszielpfad des CRREM-Tools nicht auf die Neben- bzw. Außenflächen anwendbar ist.

### 2. Endenergieintensität

Unter Endenergieintensität versteht man den gesamten Endenergiebedarf einer Immobilie, der spezifisch pro Quadratmeter ausgewiesen wird. Maßgebend dafür sind die im Energieausweis hinterlegten (beheizten) Flächen. Der Endenergiebedarf beschreibt hierbei die Energie, die von außen zugeführt werden muss. Zusätzlich zur Nutzenergie sind mithin auch alle Verluste und Gewinne im Haus oder Grundstück enthalten. Nicht enthalten ist die zusätzliche Energiemenge, die

durch zeitlich oder örtlich vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Systems „Gebäude“ bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe anfällt.

Die Bewertung der Endenergieintensität eines Objekts erfolgt durch eine jährliche Messung und Offenlegung der Energieintensität der Immobilien im Portfolio in kWh/m<sup>2</sup>/p.a. anhand von jährlichen Bedarfs- oder Verbrauchsdaten bezogen auf die Fläche der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten.

Sofern die für die Ermittlung der Bedarfs- und Verbrauchsdaten erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

### **3. Zugang zum ÖPNV vorhanden**

Die allgemeine Erreichbarkeit wird anhand des tatsächlich zu laufenden Fußwegs vom weitest entfernten Hauseingang des zu bewertenden Gebäudes / Grundstücks zur nächst gelegenen ÖPNV-Haltestelle bewertet. Wenn diese Entfernung 750 Meter oder weniger beträgt, ist das Kriterium erfüllt.

### **4. Wassermanagement**

Wassermanagement bedeutet, die Ressource Wasser mit Hilfe von technischen und baulichen Maßnahmen und Verfahren so effizient wie möglich zu nutzen. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Wassermanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktzahl möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Wird der Wasserverbrauch einer Immobilie regelmäßig (d.h. monatlich oder wenigstens jährlich) überprüft, erfolgt ein entsprechendes Reporting und sind intelligente Messsysteme zur Verbrauchsreduzierung vorhanden?
- Sind die Durchflussmengen durch wassersparende Armaturen (Durchflussmengenbegrenzung unter 6L, Wasserspartasten in WC-Spülung und Armaturen) begrenzt?
- Werden durch den jeweiligen Versorger Audits durchgeführt?
- Erfolgt eine Regenwassernutzung?
- Erfolgt eine Grauwassernutzung?
- Sind Brunnenanlagen vorhanden, die aktiv im Rahmen des Wassermanagements genutzt werden?

- Werden die erhobenen Daten dem einzelnen Mieter per App oder Online einsehbar zur Verfügung gestellt?
- Werden im Rahmen vorstehend aufgezeigten Wassermanagements konkrete Maßnahmen abgeleitet, bspw. im Rahmen von Kommunikation mit den Mietern, Förderung von Motivation, Sensibilisierung zur Wassereinsparung etc.?

## 5. Abfallmanagement

Ziel des Abfallmanagements ist nicht nur die vorrangige Vermeidung von Abfällen, sondern auch die zielgerichtete Rückführung der Stoffe in ein kreislauffähiges System zur Wieder- oder Neuverwendung der jeweils voneinander getrennten Stoffe. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Abfallmanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvergabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Sind intelligente Mess- und Zuweisungssysteme vorhanden, bspw. mietergetrennte Erfassung anhand Chipkartenzuweisung mit Auslesung der Menge und automatischer Zuordnung der Abfallmenge?
- Werden Abfallmengen im Rahmen eines regelmäßigen Reportings, sowohl jährlich als auch monatlich, erfasst und eine Abfallbilanz erstellt?
- Werden durch das Entsorgungsunternehmen Audits durchgeführt?
- Werden Entsorgungswege erfasst und Maßnahmen daraus abgeleitet?
- Erfolgt eine genaue Mülltrennung (getrennte Bereitstellung der Abfallbehälter, separate Behälter für Gefahrenstoffe)?
- Erfolgt eine gewichtsabhängige Abrechnung?
- Werden Optimierungsmöglichkeiten der Trennung genutzt, z.B. durch zusätzliche Bereitstellung von weiteren Tonnen?
- Werden nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen Recyclingquoten ermittelt?
- Werden im Rahmen des Abfallmanagements Maßnahmen entwickelt, um die Mieter zu informieren und eine Optimierung des Abfallmanagements zu erreichen, bspw. durch Informationen an die Mieter, wie die Abfallentsorgung / Trennung zu erfolgen hat und Aufklärung zur Müllvermeidung?

## **Soziales Merkmal**

### **Barrierefreier Zugang zu Gebäuden**

Das Kriterium ist erfüllt, wenn mindestens 70 % der für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen des Objektes barrierefrei zugänglich sind, d.h. diese Flächen müssen so gebaut sein, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Die Barrierefreiheit der Fläche wird gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung in Verbindung mit der jeweiligen Verwaltungsvorschrift „technische Baubestimmung“ definiert. Die Barrierefreiheit der Fläche ist ebenfalls gegeben, wenn sie die Anforderungen der DIN 18040-1, der Teil 1 erfüllt.

## **II. Wohnen**

Wohnimmobilien bzw. überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Immobilien erfüllen die festgesetzten ökologischen und/oder sozialen Merkmale, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Die jeweilige Immobilie muss entweder das ökologische Merkmal der CO<sub>2</sub>e-Intensität oder das soziale Merkmal „mietpreisgebundener Wohnraum“ einhalten; eine kumulative Erfüllung beider Merkmale ist nicht erforderlich.

### **Ökologisches Merkmal**

#### **CO<sub>2</sub>e-Intensität**

Das ökologische Merkmal „CO<sub>2</sub>e-Intensität“ gilt als erfüllt, wenn vorstehend unter Ziffer C.I.1 näher dargestellten Voraussetzungen für dieses Merkmal erfüllt sind.

### **Soziales Merkmal**

#### **Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft bzw. Förderung wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen**

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

Immobilien mit mietpreisgebundenem Wohnraum umfassen 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 Wohnberechtigungsnachweises 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:

- 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.
- 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.

Wird eine Immobilie zwar überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, verfügt aber über einen Anteil gewerblich genutzter Flächen, wird als Nachhaltigkeitsindikator für das soziale Merkmal eine soziale Prägung des jeweils mietvertraglich vereinbarten Nutzungszwecks geprüft:

- Flächen der Immobilie sind 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 neben der Wohnnutzung auch 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.

#### **D. Anlagestrategie**

Nach der Anlagestrategie des AIFs werden ökologische und/oder soziale Merkmale verfolgt. Mindestens 60 % der Gesamtwerte aller für Rechnung des AIF gehaltenen Immobilien sind in solche Immobilien zu investieren, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen. Zur Messung des Grades der Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart der Immobilie die vorstehend erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen.

Bezüglich weiterer Informationen zu den ökologischen und/oder sozialen Merkmalen und der zur Messung dieser herangezogener Nachhaltigkeitsindikatoren wird auf den Abschnitt C verwiesen.

Sowohl im Falle des Erwerbs einer Immobilie als auch im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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 diesem Dokument 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 die festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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.

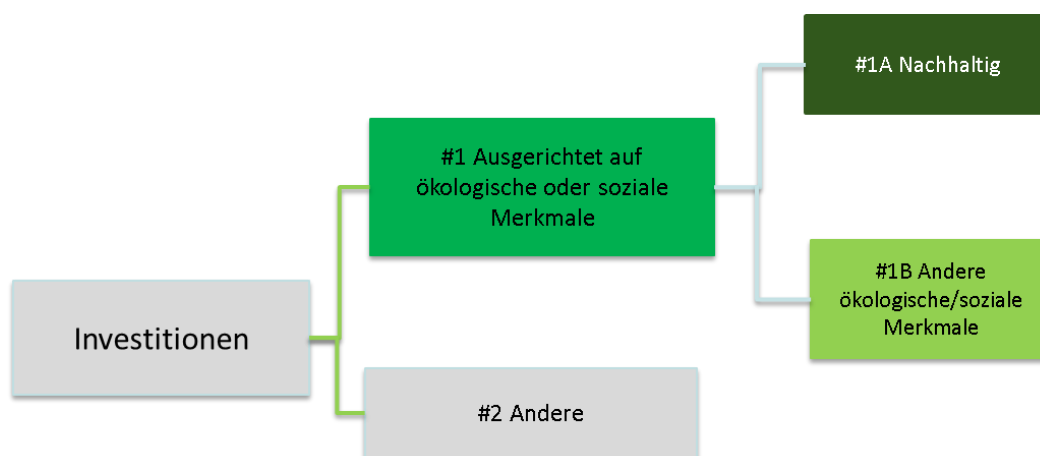
#### **E. Aufteilung der Investitionen**

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.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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 die ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Liquiditätsanlagen sind für die Nachhaltigkeitsstrategie des AIF im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung nicht von Relevanz. Die Berücksichtigung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Art. 8-Anlagestrategie des AIF bezieht sich ausschließlich auf Investitionen in Immobilien. Für Liquiditätsanlagen werden keine ökologischen oder sozialen Merkmale berücksichtigt.



**#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 die ökologischen und/oder sozialen Merkmale gemäß Abschnitt C erreichen, werden in die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF 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 der ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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 der ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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 die ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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 die ökologischen und/oder sozialen Merkmale 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>2</sup>, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

---

<sup>2</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.

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