

Sarasin Sustainable Properties – European Cities (SSP)

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen (Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung)

Die Catella Real Estate AG („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Immobilien-Sondervermögens „Sarasin Sustainable Properties – European Cities (SSP)“ („Sondervermögen“), das als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“ oder auch „Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR“) qualifiziert, nachfolgende Informationen gem. Art. 10 SFDR offen.

Stand: Januar 2023

1. Zusammenfassung

Im Rahmen der Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens werden bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf Immobilien unterschiedliche Kriterien berücksichtigt. Das beinhaltet unter anderem die Auswahl und die Bewirtschaftung von Immobilien unter Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Merkmalen. Dabei differenziert die Gesellschaft zwischen den drei Nachhaltigkeitsbereichen „Gesellschaft“ (mit den zugeordneten Themen „Zugänglichkeit“ und „Wohlbefinden“), „Wirtschaft“ (mit den zugeordneten Themen „Zukunftspotential“ und „Lebenszykluskosten“) sowie „Umwelt“ (mit den zugeordneten Themen „Klima und Energie“ und „Natur“). Diesen zugeordneten Themen sind wiederum jeweils in drei verpflichtende Kriterien untergliedert.

Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Diese erfasst sowohl das Bestandsportfolio im Zeitpunkt der Einstufung nach Art. 8 SFDR als auch alle künftig zu erwerbenden Immobilien, die sodann einer initialen und einer laufenden Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen werden, die den Nachhaltigkeitsstandards der Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, genügen müssen. Die Bewertung erfolgt ganzheitlich und gewährleistet die Integration der Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Die Bewertung erfolgt mit einem Benotungssystem von 1 bis 5, wobei 1 der schlechteste Wert und 5 der beste Wert ist. Die Nachhaltigkeitsbereiche, Themen und Merkmale fließen gleichwertig in die Bewertung ein, wobei Themen und Merkmale jeweils mit einer Note von mindestens 2,5 bewertet sein müssen.

Weiter werden Ausschlusskriterien im Hinblick auf bestimmte (mietvertragliche) Nutzungszwecke im Rahmen des Ankaufs und während der Haltedauer berücksichtigt. Ausschlusskriterien wären beispielsweise existierende Mietverträge mit Unternehmen, deren Hauptaktivität in bestimmten Bereichen liegt (z.B. Kohlebranche, Waffen, Tabakprodukte, Glücksspiel, Tierversuche, Pornographie und Prostitution, Beteiligung an schwerwiegenden Verstößen gegen die Menschenrechte).

Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principle Adverse Impacts“, kurz „PAI“).

Für das Sondervermögen verfolgt die Gesellschaft keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit dem Sondervermögen werden ökologische und soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Gesellschaft bewirbt das Sondervermögen unter anderem mit ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Artikel 8 SFDR und wählt zu erwerbende Immobilien für das Sondervermögen anhand eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes aus. Das beinhaltet unter anderem die Auswahl und die Bewirtschaftung von Immobilien unter Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Merkmalen.

Dabei differenziert die Gesellschaft zwischen den drei Nachhaltigkeitsbereichen „Gesellschaft“, „Wirtschaft“ und „Umwelt“. Jedem dieser drei Nachhaltigkeitsbereiche werden zwei Themen zugeordnet. Diese Themen sind wiederum in drei verpflichtende Kriterien untergliedert.

Zusätzlich zu den drei Kriterien können Bonuskriterien in die Bewertung mit einfließen. Bei diesen Bonuskriterien kann es sich beispielsweise um die Produktion erneuerbarer Energien oder um Luftqualität handeln.

Für den **Nachhaltigkeitsbereich Gesellschaft** handelt es sich um folgende zwei Themen und diese konkretisierende Kriterien:

1. Zugänglichkeit
 - a) Lokale Gemeinschaft
 - b) Effizienter Transport
 - c) Zugang zu öffentlichen Räumen
2. Wohlbefinden
 - a) Diversität und Gleichberechtigung
 - b) Nutzung und Flexibilität
 - c) Komfort und Gesundheit

Für den **Nachhaltigkeitsbereich Wirtschaft** handelt es sich um folgende zwei Themen und diese konkretisierende Kriterien:

1. Zukunftspotential
 - a) Resiliente Infrastruktur
 - b) Demografische Entwicklung
 - c) Ökonomische Entwicklung
2. Lebenszykluskosten
 - a) Vermietungssituation
 - b) Prognostizierte Kosten

c) Resiliente Struktur

Für den **Nachhaltigkeitsbereich Umwelt** handelt es sich um folgende zwei Themen und diese konkretisierende Kriterien:

1. Klima und Energie
 - a) Energieeffizienz
 - b) Erneuerbare Energien
 - c) Treibhausgasemissionen
2. Natur
 - a) Verantwortungsvolle Tätigkeit
 - b) Biodiversität
 - c) Wasser und Abfall

4. Anlagestrategie

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf Immobilien unterschiedliche ökologische, soziale und ökonomische Merkmale mit Nachhaltigkeitsbezug. Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer initialen und einer laufenden Nachhaltigkeitsprüfung nach ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten unterzogen, die den Nachhaltigkeitsstandards der Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, genügen müssen. Die Bank J. Safra Sarasin AG (nachfolgend „Nachhaltigkeitsanalyst“) ist von der Gesellschaft mit der Beratung in Nachhaltigkeitsfragen bezüglich des Sondervermögens beauftragt. Der ökologische und ökonomische Ressourceneinsatz soll dabei in allen Phasen eines Immobilienzyklus unter gleichwertigem Einbezug sozialer Aspekte optimiert werden. Zur Berücksichtigung der ökologischen Aspekte wird bei den Investitionsentscheidungen insbesondere darauf geachtet, den Energiebedarf der Immobilien, in die investiert wird, zu senken. Hierbei wird die Möglichkeit zur zukünftigen Reduktion des Energiebedarfs der Immobilien beim Immobilienerwerb, beim Immobilienneubau, bei der Immobiliensanierung und bei der Immobilienverwaltung berücksichtigt.

a) Berücksichtigung ökologischer, sozialer und ökonomischer Merkmale

In einer ersten Stufe werden die mit ökologischen, sozialen und ökonomischen Merkmale durch die Auswahl der Metropolen und geografischen Regionen berücksichtigt. Das Länderrating und das Metropolenrating verfolgen einen Best-in-Class-Ansatz, um die Nachhaltigkeitsbewertung von Ländern und Städten in Europa zu definieren.

In einer zweiten Stufe erfolgt die Bewertung der Immobilie mittels der nachfolgend beschriebenen Nachhaltigkeitsprüfung. Die Bewertung erfolgt ganzheitlich und gewährleistet die Integration der Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Vor Ankauf einer Immobilie wird eine initiale Nachhaltigkeitsprüfung seitens des Nachhaltigkeitsanalysten durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wird sowohl das Vorliegen etwaiger

Ausschlusskriterien geprüft (siehe hierzu nachfolgenden Abschnitt) als auch die ökologischen, sozialen und ökonomischen Merkmale des potentiellen Ankaufsobjekts berücksichtigt.

Die Bewertung der in den Abschnitten „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ und „Methoden“ dieses Dokuments erläuterten Merkmale erfolgt mit einem Benotungssystem von 1 bis 5, wobei 1 der schlechteste Wert und 5 der beste Wert ist. Die Nachhaltigkeitsbereiche, Themen und Merkmale fließen gleichwertig in die Bewertung ein, wobei Themen und Merkmale jeweils mit einer Note von mindestens 2,5 bewertet sein müssen. Nur wenn diese Bewertung jeweils erreicht wird, erstellt der Nachhaltigkeitsanalyst der Gesellschaft eine entsprechende Nachhaltigkeitsbescheinigung für die Immobilie. Die Gesellschaft erwirbt das potentielle Ankaufsobjekt grundsätzlich nur, wenn es die Anforderungen für eine solche Nachhaltigkeitsbescheinigung erfüllt. Ausnahmen von diesem Grundsatz können nur gemacht werden, wenn die jeweiligen Bewertungen zum Zeitpunkt des Erwerbs zwar nicht erreicht werden, aber erwartet wird, dass die Bewertungen durch geplante und eingepreiste Sanierungen nach Erwerb der Immobilie erreicht werden.

Während der Bestandsphase werden die einzelnen Immobilien alle 3 Jahre (bei einer Renovierung der Immobilie oder bei sonstigen großen Änderungen auch außerhalb dieses Turnus) einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Im Rahmen der laufenden Immobilienverwaltung und dem technischen Unterhalt der Immobilie werden hierbei auch Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Die Nachhaltigkeitsprüfung während der Bestandsphase erfolgt ebenfalls mittels der oben beschriebenen Bewertungsmethode. Für die Bewertung des gesamten Immobilienportfolios werden dabei die Noten der einzelnen Immobilien aggregiert und anhand deren Verkehrswertes gewichtet. Liegenschaften, deren Sanierung, Abbruch oder Verkauf vorgesehen ist, werden bei der Berechnung ausgenommen. Das Gesamtportfolio muss mindestens eine Note von 3,25 erreichen und die Themen und Kriterien weiterhin mindestens eine Note von 2,5. Sollte die Bewertung diese Noten nicht erreichen, stimmen sich der Nachhaltigkeitsanalyst und die Gesellschaft über mögliche Verbesserungsmaßnahmen ab und setzen diese um, sofern sie realisierbar und sinnvoll sind.

Die Nachhaltigkeitsaspekte und Verbesserungsmaßnahmen, die im Rahmen der Immobilienverwaltung und bei dem technischen Unterhalt der Immobilie berücksichtigt werden, berücksichtigen ebenfalls die verschiedenen Nachhaltigkeitsbereiche. Zum einen achtet die Gesellschaft u. a. bei der Mieterauswahl für Wohnimmobilien auf eine gute Durchmischung, damit keine einseitig belegten Häuser oder Quartiere entstehen. Bei der Mieterauswahl für Gewerbemietler wendet sie die Ausschlusskriterien bezüglich der Hauptaktivität der Unternehmen an (siehe nachfolgenden Abschnitt), die bereits beim Immobilienankauf Anwendung finden. Des Weiteren wird mit Blick auf das Ziel 13 der von den Vereinten Nationen veröffentlichten Ziele für nachhaltige Entwicklung („SDG“) u. a. auch angestrebt, den Energiebedarf der Immobilien zu reduzieren. Zu diesem Zweck wird der Energieverbrauch des Immobilienportfolios jährlich erfasst und zumindest für Gemeinschaftsflächen sollte Strom nach Möglichkeit aus erneuerbaren Quellen stammen und deren Beleuchtung auf LED-Beleuchtung umgestellt werden (Maßnahmen in Bezug auf SDG 7). Zur Schonung der natürlichen Ressourcen sollen mit Blick auf SDG 6, SDG 11 und SDG 15 beispielsweise zumindest für die Gemeinschaftsflächen Wassersparsysteme eingebaut und ein Abfallmanagement eingeführt werden. Zudem sollen u.a. Grünanlagen angelegt und Grauwasserrecycling eingeführt werden. Darüber hinaus soll mit Blick auf das SDG 10 der barrierefreie Zugang zu und innerhalb der Immobilie nach Möglichkeit ausgebaut werden und unter Berücksichtigung des SDG 12 soll der Anteil an zertifizierten Immobilien auf Portfolioebene, beispielsweise im Rahmen von Sanierungen, möglichst erhöht werden.

b) Ausschlusskriterien

Weiter werden Ausschlusskriterien im Hinblick auf bestimmte (mietvertragliche) Nutzungszwecke im Rahmen des Ankaufs und während der Haltedauer berücksichtigt. Ausschlusskriterien wären beispielsweise existierende Mietverträge mit Unternehmen, deren Hauptaktivität in einem der folgenden Bereiche liegt, d. h. Unternehmen

- die in hohem Masse in der Kohlebranche aktiv sind,
- die Organismen für die landwirtschaftliche Nutzung genetisch verändern oder das Klonen von Menschen und sonstige Manipulationen der menschlichen Keimbahn vornehmen,
- die zivile Feuerwaffen, konventionelle Waffen (Systeme und wesentliche Komponenten), Waffenunterstützungssysteme und -dienstleistungen (z. B. Waffenkontrollsysteme, Zielerfassungssysteme etc.) herstellen,
- die Tabakprodukte herstellen,
- die im Bereich Glücksspiel, Pornographie und Prostitution tätig sind,
- die Tierversuche durchführen,
- die an schwerwiegenden Verstößen gegen die Menschenrechte beteiligt sind.

c) Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, bei der Verwaltung des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („PAI“) zu berücksichtigen. Unter „Nachhaltigkeitsfaktoren“ sind Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, zu verstehen. Nachhaltigkeitsfaktoren werden inhaltlich durch sog. Nachhaltigkeitsindikatoren ausgestaltet. Die Gesellschaft zieht für die Berücksichtigung der PAI auf Ebene des Sondervermögens die nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren heran. Anhand dieser Indikatoren bewertet und überwacht die Gesellschaft in der bei Ankauf neuer Objekte durchzuführenden Prüfung, z.B. im Rahmen einer ESG-Prüfung, sowie im Rahmen regelmäßig durchzuführender Überprüfungen der Bestandsobjekte etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Weitergehende Informationen hinsichtlich der PAI sind im Rahmen der Jahresberichterstattung des Sondervermögens verfügbar.

Zudem wird für weitergehende Informationen zum Umgang mit den PAI auf die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Informationen zum Umgang der Gesellschaft mit nachteiligen Auswirkungen auf die hier relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren verwiesen. Die Gesellschaft berücksichtigt die in der PAI-Richtlinie aufgeführten Methoden zur Ermittlung und Berücksichtigung der PAI auch auf Produktebene des Sondervermögens.

Die Gesellschaft zieht auf Ebene des Sondervermögens die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren heran:

- Fossile Brennstoffe
- Energieeffizienz
- CO2 Emissionen
- Energieintensität

i. Fossile Brennstoffe

Bei dem Indikator „fossile Brennstoffe“ ermittelt die Gesellschaft den Anteil der Investitionen des Sondervermögens in Immobilien bezogen auf die Nettomietfläche, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.

Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

ii. Energieineffizienz

Bei dem Indikator „Energieeffizienz“ betrachtet die Gesellschaft den Anteil der Investments in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert für das Sondervermögen in energieineffiziente Immobilien. Unter energieineffiziente Immobilien fallen solche Immobilien, die eine Energieintensität unter 200kWh pro Quadratmeter verweisen.

iii. CO2 Emissionen

Im Rahmen der „CO2 Emissionen“ werden die CO2 Emissionen (Scope 1, 2, 3 & Total) der durch die Gesellschaft verwalteten Immobilien in kg pro Quadratmeter betrachtet.

Die Gesellschaft kalkuliert die CO2 Emissionen (in kg/m²), die sich aus dem Energiebezug der für das Sondervermögen verwalteten Immobilien ergeben.

iv. Energieintensität

Im Rahmen der „Energieintensität“ wird Energieverbrauch der durch die Gesellschaft verwalteten Immobilien in kWh pro Quadratmeter betrachtet.

Die Gesellschaft erfasst den Energieverbrauch (in kWh/m²), der sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der für das Sondervermögen verwalteten Immobilien ergeben.

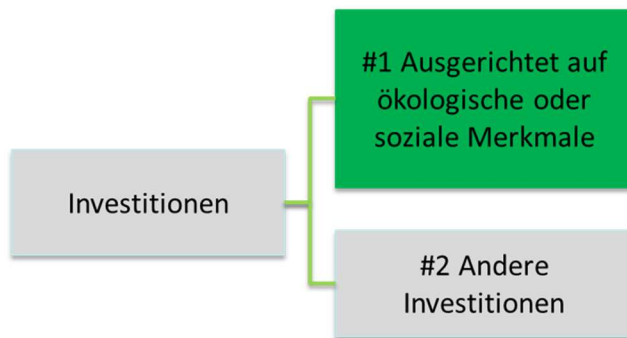
5. Aufteilung der Investitionen

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen für das Sondervermögen gehalten.

Auf ökologische bzw. soziale Merkmale ausgerichtete Investitionen sind dabei unmittelbare oder mittelbare Investitionen in Immobilien, welche die im Abschnitt „Anlagestrategie“ dargestellten

Voraussetzungen an ökologische Merkmale erfüllen. Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ist keine Mindestquote für Investitionen im vorgenannten Sinne vorgesehen.

Daneben können unmittelbare oder mittelbare Investitionen in Immobilien, welche die vorgenannten Voraussetzungen an ökologische Merkmale nicht erfüllen, oder Liquiditätsanlagen getätigt werden. Weiterhin dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden.



6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer überprüft die Gesellschaft regelmäßig alle Immobilien im Hinblick die Erfüllung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie der PAI und wird aus dieser Prüfung konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

Derartige Maßnahmen können in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen und beispielsweise die Reduktion der CO₂-Emissionen umfassen, welche ggf. durch Konsultierung externer Dienstleister erfolgt. Sofern die Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale derart gefährdet ist, dass sie nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden können, so kann auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und sozialen Merkmale dauerhaft nicht erfüllt. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist, sind gegebenenfalls keine Maßnahmen erforderlich.

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

7. Methoden

Die in dem Abschnitt „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ genannten Merkmale sind jeweils mit vergleichbaren und messbaren Indikatoren unterlegt. Zusätzlich zu den drei verpflichtenden Kriterien können die Bonuskriterien in die Bewertung des jeweiligen Themas einfließen, sofern die Bonuskriterien eine positive Wirkung haben.

(i) Nachhaltigkeitsbereich Gesellschaft

Der Nachhaltigkeitsbereich Gesellschaft sind die Themen Zugänglichkeit und Wohlbefinden zugeordnet. Bei dem Thema Zugänglichkeit wird im Wesentlichen die lokale Gemeinschaft, der

effiziente Transport und der Zugang zu öffentlichen Räumen bewertet, während bei dem Thema Wohlbefinden der Fokus auf Diversität und Gleichberechtigung, Nutzung und Flexibilität, Komfort und Gesundheit liegt.

(ii) Nachhaltigkeitsbereich Wirtschaft

Die Themen Zukunftspotential und Lebenszykluskosten werden im Nachhaltigkeitsbereich Wirtschaft beleuchtet. Für die Bewertung des Themas Zukunftspotentials werden die Kriterien resiliente Infrastruktur, demographische Entwicklung und ökonomische Entwicklung beurteilt. Die Vermietungssituation und die eigentlichen Lebenszykluskosten fließen in die Bewertung des Themas Lebenszykluskosten mit ein.

(iii) Nachhaltigkeitsbereich Umwelt

In der Nachhaltigkeitsbereich Umwelt wird das Thema Klima und Energie anhand der Kriterien Energieeffizienz, Erneuerbare Energie und Treibhausgasemissionen sowie das Thema Natur anhand der Kriterien verantwortungsvoller Betrieb, Biodiversität und Wasser und Abfall bewertet.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie möglicher nachteiliger Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zieht die Gesellschaft eine Vielzahl von Datenquellen heran. Die Gesellschaft arbeitet mit Dienstleistern zusammen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie erforderliche Informationen insbesondere bezüglich der relevanten ökologischen und sozialen Merkmale bereitzustellen.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. 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 Gesellschaft die zur Umsetzung der Strategie erforderlichen Daten und Informationen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der erforderlichen Datenqualität erhält.

Sofern für die Ermittlung der Vergleichswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und auch nicht beschafft werden können (etwa weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Sofern nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung die ökologischen, sozialen und weiteren für die Anlagepolitik relevanten Merkmale zu Unrecht für eingehalten hält. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die definierten Anlagekriterien verletzt. Daneben besteht das Risiko, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die jeweils festgelegten Merkmale nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt. Dies kann zur Folge haben, dass die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu veräußern. Aufgrund der vorstehenden Beschränkungen ist es der Gesellschaft ggf. nicht möglich, bestimmte Immobilien für Rechnung des Sondervermögens zu erwerben. Dadurch besteht insbesondere in einem

Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien das Risiko, dass die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Sondervermögens erschwert oder verlangsamt werden. Entsprechendes gilt für Bewertung der PAI.

10. 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 sozialen Merkmale sorgfältig untersucht.

11. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich des Artikel 3 g der Richtlinie 2007/36/EG, weshalb sie keine Mitwirkungsregelungen implementiert hat.