

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

München, den 30.06.2024

Finanzmarktteilnehmer

Catella Real Estate AG

LEI: 52990069SHU49AUIRI52

Version 2 (Aktualisiert am 25.02.2025)

Zusammenfassung

Die Catella Real Estate AG („CREAG“ oder auch die „Gesellschaft“) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Gesellschaft.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023.

Anwendungsbereich: Erfasst wurden die konsolidierten Daten der von der Gesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Finanzprodukte, die im Sinne des Art. 8 SFDR qualifiziert sind und darüber hinaus PAI berücksichtigen. Für den Berichtszeitraum sind das insgesamt sechs Finanzprodukte. Finanzprodukte, welche die Voraussetzungen des Art. 8 SFDR nicht erfüllen, sind nicht Bestandteil dieser Erklärung.

Nachhaltigkeitsindikatoren: Zur Bewertung und Messung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zieht die Gesellschaft folgende Nachhaltigkeitsindikatoren heran: fossile Brennstoffe, energieineffiziente Immobilien, Treibhausgasemissionen, Intensität des Energieverbrauchs und Abfall.

Nachteilige Auswirkungen auf die herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren: Für den Bezugszeitraum können insofern unter Berücksichtigung der vorhandenen Datenlage folgende Aussagen getroffen werden:

- Für den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wurden im Berichtszeitraum keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „energieineffiziente Immobilien“ wurde eine Quote von 48,30% ermittelt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Treibhausgasemissionen“ wurden folgende Werte für den Berichtszeitraum ermittelt: 968,28 tCO₂e/a

- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Intensität des Energieverbrauchs“ wurde ein Wert von 0,000178 GWh/m²/a ermittelt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Abfall“ wurde ein Wert von 0,00% ermittelt.

Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um konsolidierte Werte aller Art. 8 SFDR-Produkte, die PAI berücksichtigen. Für die Ermittlung der Gesamtwerte betreffend die PAIs „fossile Brennstoffe“, „energieineffiziente Immobilien“ und „Abfall“ wurden die Quartalswerte für das Jahr 2023 jedes Fonds, unter Berücksichtigung der Anteile nach Immobilienverkehrswerten, herangezogen. Für die Ermittlung des Gesamtwertes betreffend den PAI „Treibhausgasemissionen“ wurden die Quartalswerte für das Jahr 2023 ausschließlich für den SSP berücksichtigt. Für die Ermittlung des Gesamtwertes betreffend den PAIs „Intensität des Energieverbrauchs“ wurden die Quartalswerte für das Jahr 2023 aller Fonds außer dem SSP, unter Berücksichtigung der Anteile der Mietflächen, herangezogen.

Daten: Die Gesellschaft zieht zur Identifizierung und Bewertung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren verschiedene Datenquellen heran. Nicht für alle Immobilien, in die die Gesellschaft über die verwalteten Fonds investiert, sind die benötigten Daten zum aktuellen Zeitpunkt in ausreichendem Umfang und Qualität vorhanden. Sofern erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Hierzu zählen z. B. Schätzungen oder Hochrechnungen. Es wird darauf hingewiesen, dass mangels hinreichender Datengrundlage, insbesondere bei verbrauchsabhängigen Daten, für die Mehrzahl der Objekte die Verbrauchswerte anhand von Energieausweis- sowie Proxydaten eines externen Dienstleisters ermittelt wurden.

Summary

Catella Real Estate AG ("CREAG" or the "Company") considers principal adverse impacts (PAI) of its investment decisions on sustainability factors (comply). This statement contains the Company's consolidated principal adverse impact statement at entity level.

This PAI-statement relates exclusively to the reference period from 1 January 2023 to 31 December 2023.

Scope: The Company collected the consolidated data of the financial products being qualified as an within the meaning of article 8 SFDR (promoting environmental or social characteristics) managed in its capacity as an alternative investment fund manager (AIFM). For the reporting period, this includes a total of six financial products. Financial products that do not fulfil the requirements of article 8 SFDR, are not included in this PAI-Statement.

Sustainability indicators: The Company uses the following sustainability indicators to assess and measure the principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors: Fossil Fuels, Energy Efficiency, Greenhouse Gas Emissions, Energy Consumption Intensity and Waste Production in Operations.

Concrete adverse impacts on the respective sustainability indicators: In this respect, the following statements can be made for the reference period, taking into account the existing data situation:

- No adverse impacts were identified for the sustainability indicator "fossil fuels" in the reporting period.
- A rate of 48.30% was determined for the sustainability indicator "energy efficiency" in the reporting period.
- The following values were determined for the sustainability indicator "greenhouse gas emissions" in the reporting period: 968.28 tCO₂e/a.
- A value of 0.000178 GWh/m²/a was calculated for the sustainability indicator „energy consumption intensity „in the reporting period.
- A value of 0.00% was determined for the sustainability indicator „waste production in operations“ in the reporting period.

The values shown are consolidated values of all financial products qualified under article 8 SFDR that take into account PAI. The quarterly values for 2023 for each fund were used to determine the total values for the PAIs "fossil fuels", "energy efficiency" and "waste production in operations ", referring to the shares according to property market values. To determine the total value for the "greenhouse gas emissions" PAI, the quarterly values for 2023 only refer to one financial product (SSP). The quarterly values for 2023 for all funds except the SSP were used to determine the total value for the PAI "energy consumption intensity", taking into account the shares of rental space.

Data: The Company uses various data sources to identify and evaluate the aforementioned sustainability indicators. The required data is currently not available in sufficient scope and quality for all properties in which the Company invests via the managed funds. If the required data is not available and cannot be obtained, best possible alternatives are used to determine the data. These include, inter alia, estimates or extrapolations. It should be noted that due to a lack of sufficient data - particularly in the case of consumption-based data - the consumption values for the majority of properties were determined using energy performance certificates and proxy data from an external service provider.

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

| Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen | Messgröße | Auswirkungen 2023 | Erläuterung | Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum |
|--|--|---|-------------|---|
| Klimaindikatoren und andere umweltbezogenen Indikatoren | | | | |
| Treibhausgasemissionen | 1. THG-Emissionen | Scope-1-Treibhausgasemissionen | n.a. | n.a. |
| | | Scope-2-Treibhausgasemissionen | n.a. | n.a. |
| | | Scope-3-Treibhausgasemissionen | n.a. | n.a. |
| | | THG-Emissionen insgesamt | n.a. | n.a. |
| | 2. CO ₂ -Fußabdruck | CO ₂ -Fußabdruck | n.a. | n.a. |
| | 3. THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird | THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird | n.a. | n.a. |
| | 4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind | Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind | n.a. | n.a. |
| | 5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen | Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, | n.a. | n.a. |

| | | ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen | | | |
|---------------|--|---|------|------|------|
| | 6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren | Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren | n.a. | n.a. | n.a. |
| Biodiversität | 7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken | Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken | n.a. | n.a. | n.a. |
| Wasser | 8. Emissionen in Wasser | Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt | n.a. | n.a. | n.a. |
| Abfall | 9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle | Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt | n.a. | n.a. | n.a. |

Indikatoren in den Bereichen Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung

| | | | | | |
|----------------------------|---|--|------|------|------|
| Soziales und Beschäftigung | 10. Verstöße gegen die UNGC- Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen | Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD- Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren | n.a. | n.a. | n.a. |
| | 11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC- Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen | Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC- Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben | n.a. | n.a. | n.a. |
| | 12. Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle | Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird | n.a. | n.a. | n.a. |

| | | | | | |
|---|--|--|------|------|------|
| | 13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen | Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane | n.a. | n.a. | n.a. |
| | 14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen) | Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind | n.a. | n.a. | n.a. |
| Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen | | | | | |
| Umwelt | 15. THG-Emissionsintensität | THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird | n.a. | n.a. | n.a. |
| Soziales | 16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen | Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird) | n.a. | n.a. | n.a. |

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Immobilien

| Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen | | Messgröße | Auswirkungen 2023 | Erläuterung | Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum |
|---|---|--|----------------------|-------------------------|---|
| Fossile Brennstoffe | 17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien | Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen | 0,00% | Datenerfassung: 100% | <p>Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: Das Engagement in Bezug auf fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien ist bereits auf ein Minimum reduziert (0% des Portfolios), sodass keine weiteren Maßnahmen zusätzlich zu den bestehenden Verpflichtungen und Prozessen notwendig waren.</p> <p>Ziel für 2024: Das Engagement in Bezug auf fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien ist bereits auf ein Minimum reduziert (0% des Portfolios), sodass keine weiteren Maßnahmen zusätzlich zu den bestehenden Verpflichtungen und Prozessen geplant sind. Beim Erwerb neuer Objekte wird darauf geachtet, dass eine potenzielle Immobilieninvestition nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der</p> |

| | | | | | |
|------------------|--|--|--------|-------------------------------|---|
| | | | | | <p>Herstellung von fossilen Brennstoffen steht.</p> <p>Das Ziel für den nächsten Referenzzeitraum ist die Beibehaltung eines Engagements von 0% in fossilen Brennstoffen durch Immobilienanlagen.</p> |
| Energieeffizienz | 18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz | Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz | 48,30% | <p>Datenerfassung: 69,65%</p> | <p>Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: CREAG hat noch keine spezifischen Ziele oder Maßnahmen zur Verbesserung der negativen Auswirkungen festgelegt.</p> <p>Ziele für 2024: CREAG arbeitet daran, eine ESG-Roadmap zu erstellen, die konkrete Maßnahmen beinhaltet, um die Energieeffizienz zu verbessern. Hierzu gehören u.a. die Installation von PV-Anlagen und der Einbau LEDs.</p> |

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

| Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen | Messgröße | Auswirkungen 2023 | Erläuterungen | Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum |
|---|--|-----------------------------|---|---|
| Treibhausgasemissionen 18. THG-Emissionen | Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden | n.a. | Mangels verfügbarer Daten können keine Angaben zu Scope 1 gemacht werden. | Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: Mangels verfügbarer Daten können keine Angaben zu Scope 1 gemacht werden. Ziele für 2024: Verbesserung der Datenverfügbarkeit. |
| | Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden | n.a. | Mangels verfügbarer Daten können keine Angaben zu Scope 2 gemacht werden. | Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: Mangels verfügbarer Daten können keine Angaben zu Scope 2 gemacht werden. Ziele für 2024: Verbesserung der Datenverfügbarkeit. |
| | Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden | n.a. | Mangels verfügbarer Daten können keine Angaben zu Scope 3 gemacht werden | Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: Mangels verfügbarer Daten können keine Angaben zu Scope 3 gemacht werden. Ziele für 2024: Verbesserung der Datenverfügbarkeit. |
| | Gesamte Treibhausgasemissionen, die | 968,28 tCO ₂ e/a | Es werden lediglich Daten | Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: Für die Immobilien wurden im Rahmen der ESG-Roadmap Energieaudits durchgeführt, |

durch Immobilien verursacht werden

des SSP berücksichtigt.
Datenerfassung: 16%

um z.B. die Gebäudeleittechnik zu optimieren und mittels Einsatzes von Technologien den CO₂-Ausstoß zu verringern.

Ziele für 2024:

Im Jahr 2024 wird die Datenverfügbarkeit signifikant erhöht, um die Transparenz der Energieverbräuche in den Gebäuden darzustellen mit dem Ziel der dauerhaften Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

| | | | | | |
|------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------------|--|
| Energieverbrauch | 19. Intensität des Energieverbrauchs | Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter | 0,000178 GWh/m ² /a | Datenerfassung: 35% | Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: CREAG hat noch keine spezifischen Ziele oder Maßnahmen zur Verbesserung der negativen Auswirkungen definiert. |
| | | | | | Ziele für 2024: Für die Immobilien werden im Rahmen der ESG-Roadmap Energieaudits durchgeführt, um z.B. die Gebäudeleittechnik zu optimieren und mittels Einsatzes von Technologien den Energieverbrauch zu verringern. |
| Abfall | 20. Abfallerzeugung im Betrieb | Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein | 0,00% | Der SSP wird nicht berücksichtigt. | Im Jahr 2023 durchgeführte Maßnahmen: Sondierung des Marktes mit Ausschreibung zur Beauftragung von |

| | | | | | |
|---------------------|---|--|------|---------------------|--|
| | | Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde | | Datenerfassung: 78% | externen Dienstleistern zur Erreichung der Zielvorgaben. Ziele für 2024: Über die Abfalltrennung hinaus wurde ein Dienstleister beauftragt, der bundesweit eine Optimierung und Überwachung der Abfallverwertung durchführt. |
| Ressourcenverbrauch | 21. Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen | Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe | n.a. | n.a. | n.a. |
| Biodiversität | 22. Verbauung | Anteil der nicht begrünt Fläche (nicht begrünte Fläche am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen | n.a. | n.a. | n.a. |

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

[Informationen gemäß Art. 7 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission]

Zur Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind die jeweiligen Nachhaltigkeitsindikatoren zu messen und zu gewichten. Die Gesellschaft zieht hierfür bereits jetzt bestimmte, in der Delegierten Verordnung festgelegte Nachhaltigkeitsindikatoren in Bezug auf Investitionen in Immobilienvermögenswerte heran. Sie hat darauf basierend unternehmensweit Prozesse zur Auswahl der PAI implementiert. Davon umfasst sind spezielle Prozesse im Immobilieninvestment-Prozess sowie während der Bewirtschaftung der Gebäude. Die Auswahl hängt aktuell wesentlich von der Verfügbarkeit der notwendigen Daten ab. Die Delegierte Verordnung enthält Vorgaben hinsichtlich der Methoden zur Auswahl, Feststellung und Bewertung der Indikatoren. Die Gesellschaft orientiert sich mit dem Inkrafttreten der RTS hieran.

Für die CREAG sind derzeit die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren in Bezug auf Immobilien maßgeblich:

| Nachhaltigkeitsindikatoren | Beschreibung |
|--|--|
| <p>Pflichtindikator 17</p> <p>Fossile Brennstoffe</p> | <p>Anteil der Investments in Immobilien, 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Summe der Verkehrswerte der Immobilien, die mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Brennstoffen zu tun haben geteilt durch die Summe der Verkehrswerte des Gesamtportfolios.</p> <p>Die Gesellschaft schließt für Sondervermögen, welche PAI berücksichtigen, Neuinvestitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, aus.</p> |
| <p>Pflichtindikator 18</p> <p>Energieineffiziente Immobilien</p> | <p>Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien.</p> <p>Hierunter fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben. Für internationale Investitionen mit einer von der deutschen Skala abweichenden Klassifizierung wird ein vergleichbarer landesspezifischer Ansatz gewählt.</p> <p>Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können.</p> <p>Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wird ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt.</p> <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Summe der Verkehrswerte der Immobilien, mit einem nicht energieeffizienten Rating (Energieausweis) geteilt durch die Summe der Verkehrswerte des Gesamtportfolios.</p> <p>Die Gesellschaft schließt für Sondervermögen, welche PAI berücksichtigen, Neuinvestitionen deren Energieausweis eine Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen, bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet –</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt, aus. Für Investitionen, bei denen keine entsprechende Klassifizierung der Energieeffizienz vorliegt, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Umrechnungslogik beinhaltet und somit eine Vergleichbarkeit zu Erfassung sicherstellen soll.</p> |
| <p>Wahlindikator 18 Treibhausgasemissionen</p> | <p>Treibhausgasemissionen bezeichnet Emissionen von Treibhausgas im Sinne von Art. 3 Nr. 1 VO (EU) 2018/842).</p> <p>Namentlich fallen hierunter die folgenden Spezifikationen:</p> <p><u>Scope 1 Treibhausgasemissionen:</u> Alle direkten, d.h. durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen (z.B. Gasheizung).</p> <p><u>Scope 2 Treibhausgasemissionen:</u> Alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind.</p> <p><u>Scope 3 Treibhausgasemissionen:</u> Indirekte Treibhausgasemissionen, z.B. Eingekaufte Energie der Mieter.</p> <p>Die Gesellschaft erfasst auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen die Kohlenstoffdioxid-Äquivalente in tCO₂e/a bzw. kg/m², die sich aus dem Energiebezug der verwalteten Immobilien ergeben.</p> |
| <p>Wahlindikator 19 Intensität des Energieverbrauchs</p> | <p>Energieverbrauch der durch die Gesellschaft verwalteten Immobilien in GWh pro Quadratmeter.</p> <p>Die Gesellschaft erfasst auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen (Produktebene) den Energieverbrauch (in GWh/m²), der sich aus dem Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu im Rahmen des Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.</p> <p>Die Darstellung des Energieverbrauchs erfolgt in GWh (sowohl Heizung als auch Strom). Berücksichtigt werden sowohl Allgemeinflächen als auch der Verbrauch der Mieter. Sofern eine Erhebung der Ist-Daten nicht möglich ist, wird auf Schätzwerte zurückgegriffen.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Summe des Energieverbrauchs aller Immobilien im Portfolio (in GWh) geteilt durch die Gesamtfläche des Portfolios (in m²).</p> |
| <p>Wahlindikator 20 Abfallproduktion</p> | <p>Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.</p> <p>Die Gesellschaft erfasst hierzu auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen (Produktebene) die Verkehrswerte der Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind.</p> <p>Die Berechnung erfolgt dabei anhand der Summe der Verkehrswerte der Immobilien, für die kein Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag vorliegen geteilt durch die Summe der Verkehrswerte des Gesamtportfolios</p> <p>Im Rahmen eines portfolioübergreifenden Abfallmanagements kann festgestellt werden, in welchen Objekten keine Mülltrennung erfolgt.</p> <p>Für internationale Investitionen, bei denen keine Müllentsorgungsverträge im klassischen Sinne vorliegen, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Vergleichbarkeit zu Erfassung in Deutschland sicherstellen soll.</p> |

Andere, für die Immobilienwirtschaft grundsätzlich ebenfalls relevante Indikatoren, wie z.B. der Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungsarbeiten sowie die Oberflächenversiegelung, spielen für die Gesellschaft nur eine untergeordnete Rolle und wurden daher nicht als maßgebliche Indikatoren erachtet; nachteilige Auswirkungen auf diese Faktoren werden daher von der Gesellschaft im Allgemeinen nicht berücksichtigt.

Wenn sich für ein Produkt aufgrund dieser Prozesse ergibt, dass bestimmte Indikatoren im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit (etwa aufgrund der Art eben jener Immobilien) nur marginal erscheinen, so wird der entsprechende Indikator nicht berücksichtigt. Das wäre etwa im Hinblick auf Wohnimmobilien bei dem Wahl-PAI 21 (Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen) anzunehmen. Ebenso wäre der Schweregrad des Wahl-PAI 22 (Landversiegelung) im Fall von landwirtschaftlichen Betrieben als niedrig einzustufen. Diese Resultate ergeben sich aus den einzeln durchgeführten Verfahren bezüglich der einzelnen Portfolios.

Die Gesellschaft investiert im Wesentlichen in Immobilien. Investments in Unternehmen außerhalb der Catella-Gruppe, in Staaten und supranationalen Organisationen werden üblicherweise nicht getätigt. Dementsprechend erkennt die Gesellschaft bei Investmententscheidungen auf Ebene der von ihr verwalteten Immobilien-Sondervermögen den größten Effekt bei der Berücksichtigung vorstehender Indikatoren.

Die Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen erfolgt an vier bestimmten Terminen innerhalb eines jeweiligen Bezugszeitraums, und das durchschnittliche Ergebnis wird jährlich offengelegt.

PAI können sowohl bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie, als auch bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Immobilien-Bestandsmanagements relevant sein. Aus diesem Grund berücksichtigt die Gesellschaft die PAI sowohl im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen, als auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien.

Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren

Auf Basis vorstehender Faktoren wurde für jedes relevante Sondervermögen eine relative Bewertung der einzelnen Wahlindikatoren zueinander durchgeführt. Das quantitative Ergebnis dieser Bewertung bezieht sich auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von nachteiligen Auswirkungen bezüglich einer Bewertung von 0 % – 100 %, wobei 0 % ein unmögliches Ereignis, und 100 % ein sicheres Ereignis darstellt (a). Die Schwere des Auftretens (b) sowie der irreversible Charakter von nachteiligen Auswirkungen (c) werden jeweils anhand einer Skala von 0 bis 4 bewertet, je nach Ausprägung (gering bis hoch). Auf Ebene der einzelnen Sondervermögen werden somit die Wahlindikatoren mit der höchsten Relevanz anhand folgender Berechnung festgelegt:

$$\text{Gesamtergebnis je Wahlindikator} = (a) * ((b) + (c)).$$

Die Wahlindikatoren mit dem höchsten Gesamtergebnis besitzen für das jeweilige Sondervermögen die größte Relevanz und werden somit durch die Gesellschaft insoweit berücksichtigt. Zusätzlich zu dem quantitativen Gesamtergebnis wird jeweils eine qualitative Begründung durch das Fonds- und Asset Management der CREAG ergänzt, wodurch die Nachvollziehbarkeit und Qualität der Bewertung sichergestellt werden.

Auf Ebene der Gesellschaft, stellt sich die Auswahl der Wahlindikatoren je Sondervermögen wie folgt dar:

| Übersicht PAIs - Ergebnisstabelle Scoring | | | | | |
|---|------------------------|----------------------------------|------------------------------|--|-----------------|
| Fonds | Treibhausgasemissionen | Intensität des Energieverbrauchs | Abfallproduktion im Vertrieb | Rohstoffverbrauch Neubau & größere Renovierungen | Landversieglung |
| | Wahl PAI 18 | Wahl PAI 19 | Wahl PAI 20 | Wahl PAI 21 | Wahl PAI 22 |
| KCD I | 2,5 | 3,5 | 2,7 | 0,8 | 1,2 |
| KCD II | 1,5 | 3,0 | 2,7 | 1,0 | 1,8 |
| SSP | 3,0 | 3,5 | 2,7 | 0,8 | 1,2 |
| CER | 1,5 | 2,5 | 2,7 | 1,0 | 1,8 |
| CMW | 1,5 | 2,5 | 2,7 | 1,0 | 1,8 |
| CWE | 1,5 | 2,5 | 2,7 | 1,0 | 1,8 |
| Gesamt | 11,5 | 17,5 | 16,2 | 5,6 | 9,6 |

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsindikatoren zur Bewertung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig durch die Sustainability-Abteilung der CREAG überprüft. Dazu wird die Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren jährlich im Zuge der Aktualisierung dieses PAI-Statements anhand der jeweils vorliegenden Daten und in Absprache mit dem Fondsmanagement bewertet, überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

Die Auswahllogik für die Wahl-PAIs beruht auf einem qualitativen Scoring, bei dem die jeweiligen Portfoliomanager anhand der vorgenannten aufgeführten Faktoren ein portfoliospezifisches Scoring durchgeführt haben. Hierbei wurde eine Gewichtung der jeweiligen Faktoren anhand der Charakteristika des Bestandsportfolios durchgeführt. Insbesondere wurde die Sektorenallokation sowie die Altersstruktur der Objekte als wesentliche Treiber für das Scoring identifiziert. Da es sich um eine qualitative Bewertung der Faktoren handelt, kann es dabei grundsätzlich zu Fehleinschätzungen kommen. So kann beispielsweise davon ausgegangen werden, dass der Energieverbrauch bei gewerblichen Mietern relevanter ist als bei privaten Mietern. Somit kommt dem Wahl PAI 19 in Portfolios mit hohem Gewerbeanteil eine höhere Bedeutung zu als bei Wohnimmobilienfonds. Auch wenn die Tendenz grundsätzlich korrekt abgebildet ist, kann es hierbei dennoch zu leichten Verwässerungseffekten durch die Portfoliobetrachtung kommen, die sich weniger an einzelnen Objektcharakteristika orientiert, sondern auf Pauschalannahmen basiert.

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und der dahinterliegende Prozess wurden am 23. Dezember 2022 durch den Vorstand der CREAG genehmigt.

Datenquellen, -Erhebung und -Verarbeitung

Für die PAI-Berechnungen werden unterschiedliche objektspezifische Informationen benötigt. Die für die jeweiligen PAI-Berechnungen verwendeten Informationen bzw. Datenquellen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| | |
|---|---|
| <p>Pflichtindikator 17 (Fossile Brennstoffe)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Um eine Bewertung treffen zu können, ob die Immobilie mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen im Zusammenhang steht, wird zum einen auf externe Analysen sowie interne Asset Management Informationen und Objektunterlagen zurückgegriffen. |
| <p>Pflichtindikator 18 (Energieintensive Immobilien)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. • Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wird ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse |

| | |
|---|--|
| | <p>gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für Investitionen, bei denen keine entsprechende Klassifizierung der Energieeffizienz vorliegt, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Umrechnungslogik beinhaltet und somit eine Vergleichbarkeit zur Erfassung sicherstellen soll. Teilweise wird dabei auch auf externe Beratungsdienstleistungen zurückgegriffen. • Sofern eine Erhebung der Ist-Daten nicht möglich ist, wird auf Schätzwerte zurückgegriffen. |
| <p>Wahlindikator 18 (Treibhausgasemissionen – Scope 1)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Der Energieverbrauch wird analog zu Wahl PAI 19 ermittelt. • Der Treibhausgasfaktor (THG-Faktor) wird beim Property Manager bzw. beim Energieversorger erfragt. • Die primäre Energiequelle wird beim Energieversorger erfragt. |
| <p>Wahlindikator 18 (Treibhausgasemissionen – Scope 2)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Der Energieverbrauch wird analog zu Wahl PAI 19 ermittelt. • Der THG-Faktor wird beim Property Manager bzw. beim Energieversorger erfragt. • Die primäre Energiequelle wird beim Energieversorger erfragt. |
| <p>Wahlindikator 18 (Treibhausgasemissionen – Scope 3)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Die indirekten Treibhausgasemissionen, z.B. durch gekaufte Waren werden mit einem externen Dienstleister, beispielweise mit Hilfe der MSCI-Datenbank geschätzt, da Ist-Daten aktuell nicht hinreichend vorliegen. |
| <p>Wahlindikator 19 (Intensität des Energieverbrauchs)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Die Darstellung des Energieverbrauch erfolgt in GWh (sowohl Heizung als auch Strom). Der tatsächliche Energieverbrauch wird vierteljährlich erhoben. Berücksichtigt werden sowohl Allgemeinflächen als auch Verbrauch der Mieter. Sofern eine Erhebung der |

| | |
|---|---|
| | <p>Ist-Daten nicht möglich ist, wird auf Schätzwerte zurückgegriffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erhebung der Energieverbrauchsdaten wird in der Regel vom Property Manager durch das Ablesen der Zählerstände vorgenommen (wenn nicht fernauslesbar). |
| <p>Wahlindikator 20 (Abfallproduktion)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Als Berechnungsgrundlage dienen Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsverträge. • Für internationale Investitionen, bei denen keine Müllentsorgungsverträge im klassischen Sinne vorliegen, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Vergleichbarkeit zu Erfassung in Deutschland sicherstellen soll. |

Mitwirkungspolitik

[Informationen gemäß Art. 8 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission]

Die Catella Real Estate AG unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich der Richtlinie 2007/36/EG, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenzulegen hat.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

[Informationen gemäß Art. 9 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission]

Die Catella AB, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach schwedischem Recht (Aktiebolag – kurz: AB), deren 100%ige Tochter die Gesellschaft ist, hat die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren („Principles for Responsible Investment“, kurz: PRI) unterzeichnet. Als Mitglied des European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (kurz: NREV), des Institutes Corporate Governance in der Deutschen Immobilienwirtschaft (kurz: ICG) und des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agiert sie außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement. Neben den Grundsätzen für Aktionärsengagement und Nachhaltigkeit stützt sich Catella AB bei der Anwendung von PAI auch auf internationale Standards und Konventionen. Zu den internationalen Standards und Konventionen, die besonders berücksichtigt werden, gehören die Principles for Responsible Investment (PRI), zu deren Unterzeichnern Catella AB gehört, und der UN Global Compact (UNGC).

Die Sustainability-Abteilung der CREAG prüft jährlich im Zuge der Aktualisierung dieses PAI-Statements ob alle Voraussetzungen in Bezug auf die vorstehenden internationalen Standards weiterhin bestehen und diese eingehalten werden. Sie stehen indes in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den in diesem PAI-Statement erläuterten wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren von Immobilien. Die internationalen Standards werden auf Ebene der CREAG berücksichtigt, während sich die Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf die von der CREAG verwalteten Immobilien beziehen. Daher kann weder eine Messung noch eine Beachtung der internationalen Standards auf Basis der Nachhaltigkeitsindikatoren für die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen bei Immobilien erfolgen. Mithin können in diesem Zusammenhang auch keine Methoden oder Daten zur Messung oder Ausrichtung an diese Standards offengelegt werden. Die Einhaltung der internationalen Standards steht vielmehr neben der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und ergänzt diese.

Die CREAG verwendet für einen Teil der von ihr verwalteten Immobilien ein zukunftsorientiertes Klimaszenario, welches sich an den Zielen des Pariser Klimaabkommen orientiert. Insoweit prüft die CREAG insbesondere regelmäßig, ob sich die betroffenen Immobilien auf den jeweils einschlägigen nutzungsart- und landesspezifischen Dekarbonisierungszielpfaden nach dem Carbon Risk Real Estate Monitor-Tool (CRREM Tool)

befinden. Dabei bleibt das Klimaziel gleich, aber je nach Nutzungsart und Lage der Immobilie können die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen. Die jeweils aktuellen CRREM-Zielpfade können im Internet unter www.crrem.eu abgerufen werden.

Historischer Vergleich

[Informationen gemäß Art. 10 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission]

Für den oben genannten Berichtszeitraum sind die Daten erstmals erhoben worden. Daten für einen historischen Vergleich stehen dieses Jahr daher noch nicht zur Verfügung.