

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen für den Wohnfonds Wachstumsstädte Deutschland

Erstmalige Veröffentlichung: 01.01.2023

Die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Angaben im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“) zielt darauf ab, Anlegern mehr Transparenz über die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken, über die Berücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und über die Förderung von Faktoren aus den Bereichen Umwelt („Environment“), Soziales („Social“) und Unternehmensführung („Governance“) (sog. „ESG-Faktoren“) zu bieten. Die Offenlegungs-Verordnung verlangt u.a. von Fondsmanagern spezifische ESG-bezogene Informationen für Investoren auf ihren Webseiten offenzulegen.

Die Offenlegungs-Verordnung wird auf europäischer Ebene durch die delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 (sog. regulatorische und technische Standards oder „RTS“) ergänzt.

Alle nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in diesem Dokument beruhen daher auf den Vorgaben von Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung sowie den ergänzenden Anforderungen nach den RTS.

A. Zusammenfassung

Der Wohnfonds Wachstumsstädte Deutschland („AIF“) qualifiziert aufgrund der Anlagestrategie aus Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für den AIF werden ökologische Merkmale berücksichtigt.

Konkret berücksichtigt das Fondsmanagement bei Investitionen für den AIF die folgenden fünf ökologischen Merkmale, die inhaltlich jeweils durch mehrere Nachhaltigkeitsindikatoren/Sub-Kategorien ausgestaltet werden:

- Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase,
- Verschmutzung,
- Wassermanagement,
- Abfallmanagement und
- Umweltlabel / -zertifikat.

Die Immobilien werden hierbei vor Ankauf anhand eines sog. ESG-Grids bewertet und während der Haltedauer regelmäßig mit Hilfe des ESG-Grids überprüft. Das Fondsmanagement hat hierbei eine Mindestpunktzahl festgelegt, die erreicht werden muss, damit die jeweilige Immobilie ökologische Merkmale erfüllt.

Das Fondsmanagement investiert fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller unmittelbar und mittelbar für den AIF gehaltenen Immobilien in Immobilien, die die vom Fondsmanagement für das Sondervermögen festgelegte Mindestpunktzahl im ESG-Grid erfüllen.

In die vorgenannte Investitionsquote werden Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften einberechnet, die einen Punktwert von mindestens 65/100 nach vorstehendem ESG-Grid erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden.

Die Datenerhebung und Befüllung des ESG-Grids erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Fondsverwalter durch unabhängige externe Dienstleister, die zudem auch einen Maßnahmenkatalog erarbeiten, mit Hilfe dessen der Punktwert der jeweiligen Immobilie im Rahmen der Bewirtschaftungsphase verbessert werden kann. Maßnahmen können dabei bei sämtlichen Subkriterien ansetzen.

Bei der Beurteilung der Eignung einer Immobilie im Rahmen des vorgenannten ESG-Grids zieht das Fondsmanagement bzw. der externe Dienstleister eigene Rechercheergebnisse von Mitarbeitern des Fondsmanagements sowie Informationen und Daten externer Anbieter heran (z.B. Stadtwerke, Energieversorgungsunternehmen, Testlabore, Ingenieurbüros, Immobilienberatungsunternehmen). Es wird insofern auf eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen zurückgegriffen. Die Datenverarbeitung erfolgt über den externen Dienstleister Deepki. Zur Gewährleistung der Datenqualität führen sowohl Deepki als auch interne Abteilungen des Fondsmanagements Qualitätsprüfungen durch. Bei fehlenden Daten sind ggf. Schätzungen erforderlich.

Das Fondsmanagement berücksichtigt darüber hinaus Nachhaltigkeitsrisiken anhand eines ESG-Rasters.

Neben den vorgenannten Komponenten der Anlagestrategie, wonach das Sondervermögen als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung qualifiziert, umfasst die Anlagestrategie des Sondervermögens weitere, von Art. 8 Offenlegungs-Verordnung unabhängige Komponenten (wie z. B. die Erzielung regelmäßiger Erträge auf der Basis von Mieteinnahmen), die sich im Einzelnen aus den Verkaufsunterlagen des Sondervermögens ergeben.

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden auf Ebene des Sondervermögens zum aktuellen Zeitpunkt nicht berücksichtigt. Ebenso wird kein nachhaltiges Investitionsziel verfolgt.

B. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Gemäß der Offenlegungs-Verordnung ist eine nachhaltige Investition eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung und zu Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft, oder eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines sozialen Ziels beiträgt, insbesondere eine Investition, die zur Bekämpfung von Ungleichheit beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und die Arbeitsbeziehungen fördert, oder eine Investition in Humankapital oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen, vorausgesetzt, dass diese Investitionen keines dieser Ziele erheblich beeinträchtigen und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden, insbesondere bei soliden Managementstrukturen, den Beziehungen zu den Arbeitnehmern, der Vergütung von Mitarbeitern sowie der Einhaltung der Steuervorschriften („**nachhaltige Investitionen**“).

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der Taxonomie-Verordnung findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil des Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Da mit dem AIF keine ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten nach der Taxonomie-Verordnung angestrebt werden, findet auch der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ keine Anwendung.

C. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Fondsmanagement berücksichtigt im Rahmen der Investitionsentscheidungen für den AIF im Einklang mit Art. 8 Offenlegungs-Verordnung ökologische Merkmale. Die ökologischen Merkmale werden anhand eines sogenannten ESG-Grids bewertet.

Das ESG-Grid umfasst insgesamt fünf ökologische Merkmale (auch „Hauptkategorien“ genannt) in dem Segment Umwelt, die jeweils über mehrere Nachhaltigkeitsindikatoren (auch „Sub-Kriterien“ genannt) operationalisiert werden (siehe Tabelle unten). Die Anwendung des ESG-Grids wird näher unter Abschnitt D erläutert.

HAUPTKATEGORIE	SUB-KRITERIEN
Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase	Wärmedämmung des Gebäudes (Wände, Fenster, Dach) Technische Systeme (Heizung, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung) Kühlmittel, Treibhauspotential Wartung der technischen Ausstattung Verbrauchsüberwachung, Überprüfung der Energieeinsparungen Verbrauchshistorie Tatsächliche Energieeinsparungen Zähler für Energieverbräuche Berichte zum Energieverbrauch Erneuerbare Energien
Verschmutzung	Boden- und Grundwasserschutz (Ausschlusskriterien) Boden- und Grundwasserschutz (basierend auf ESA Phase I & II) Vorkommen von Materialien mit Asbest (Ausschlusskriterium) Asbest / mögliche Maßnahmen Vorkommen von Bleifarbe (Ausschlusskriterium) Blei / mögliche Maßnahmen
Wassermanagement	Funktion der bestehenden Rohrleitungen/ Installationen vorhandene Wasserzähler Nutzung von Regenwasser Wasserverlust
Abfallmanagement	Raum zum Trennen und Aufbewahren von Abfallstoffen Sammelstellen für getrennte Abfälle beim Verbraucher (Gewerbe) Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen (Gebäudeinstandhaltung) Abfallsammelkreislauf getrennt von der sonstigen Gebäudenutzung Zusätzlicher Rahmen für die Begrenzung der Abfallmenge/Recycling
Umweltlabel/-zertifikat	Umweltzertifizierung des Gebäudes

Dabei zielen die unter der Hauptkategorie „**Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase**“ zusammengefassten Sub-Kriterien insbesondere auf die Energiebilanz bzw. die mögliche Klimaschädlichkeit einer Immobilie ab. Die Aspekte Zähler/Zwischenzähler, Verbrauchsüberwachung und Verbrauchshistorie stellen diesbezüglich die Voraussetzung zur effizienten Messung und damit Analyse der Gebäudeverbräuche dar. Der Status Quo der baulichen Standards wird v.a. über die Qualität und das Alter der Gebäudeisolierung, die Energieeffizienz der technischen Systeme, die Emission von Treibhausgasen bei der Gebäudekühlung (festgelegte Grenzwerte) sowie das Vorhandensein von erneuerbaren Energien am Gebäude (u.a. Photovoltaik, Solarthermie) erfasst. Zudem wird das aktuelle Gebäudemanagement bewertet: die Wartung technischer Anlagen, das Vorhandensein von Energieanalysen/-berichten mit entsprechenden Handlungsempfehlungen sowie erfolgte Energieeinsparungen im Vergleich zu Referenzwerten. Dementsprechend bestehen mögliche Maßnahmen zur Gebäudeoptimierung hinsichtlich der Energiebilanz bzw. der möglichen Klimaschädlichkeit einer Immobilie auf allen Ebenen: Schaffung der Voraussetzungen zur effizienten Messung und damit Analyse sowie konkrete Umsetzung zur Energieoptimierung durch Wartung, Rahmenkonzepte, bauliche Maßnahmen oder Einsatz von erneuerbaren Energien.

Die Hauptkategorie „**Verschmutzung**“ beinhaltet zum einen mögliche Ausschlusskriterien bei schwerwiegenden nicht behebbaren Belastungen, zum anderen wird das Vorhandensein und die Qualität einer Umweltprüfung der Immobilie sowie das Ausmaß einer möglichen Verschmutzung insbesondere betreffend Boden, Asbest und Blei bewertet. Eine mögliche Maßnahme beinhaltet die Beauftragung einer derartigen Umweltprüfung (insofern beim Ankauf nicht vollumfänglich

erfolgt bzw. neue Erkenntnisse gewonnen werden) und gegebenenfalls die Einleitung entsprechender Maßnahmen zur Beseitigung von Belastungen.

Die Hauptkategorie „**Wassermanagement**“ betrachtet die Qualität und den Zustand der Installationen, das Vorhandensein von Wasserzählern/Zwischenzählern, die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung sowie das Vorhandensein eines automatisierten Kontrollsystems zur Identifikation von Wasserverlust. Somit beinhalten mögliche Maßnahmen beispielsweise Investitionen in zusätzliche Wasserzähler oder die Gebäudeausstattung, um entweder die Grundlage für eine Verbrauchsanalyse/ -überwachung zu legen oder daran anknüpfend den Wasserverbrauch zu optimieren.

Die Hauptkategorie „**Abfallmanagement**“ bewertet die bestehende Infrastruktur zur Mülltrennung (Raum mit entsprechender Ausstattung zur Mülltrennung, Sammelstellen zur Mülltrennung v.a. bei gewerblicher Nutzung, Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen, die mit der Gebäudeinstandhaltung zusammenhängen, wie u.a. Lampen, Filter), wobei der Abfallsammelkreislauf ohne negative Auswirkung auf die eigentliche Gebäudenutzung sein sollte und die Konzepte zur Müllbegrenzung bzw. Kompostierung. Somit können Verbesserungsmaßnahmen sowohl bei der Erstellung von Konzepten und entsprechender Aufklärung der Mieter als auch bei baulichen Maßnahmen (z.B. Schaffung/ Einrichtung von Räumen, Entsorgungsschächten) ansetzen.

Zudem wird im ESG-Grid noch berücksichtigt, ob eine „**Umweltzertifizierung**“ nach BREEAM In-Use, LEED Ebom oder vergleichbar vorliegt; eine geeignete Verbesserungsmaßnahme wäre dementsprechend die Vorbereitung und Durchführung einer Umweltzertifizierung.

D. Anlagestrategie

Das Fondsmanagement investiert fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien des AIF in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften, die die vom Fondsmanagement für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen.

Für die Erfüllung der Nachhaltigkeitsindikatoren werden im Rahmen des ESG-Grids Punkte vergeben. Aus der Summe der für die einzelnen in Abschnitt C aufgeführten Sub-Kriterien erzielten Punkte ergibt sich eine Punktzahl für die jeweilige Hauptkategorie. Der individuelle Punktwert je Immobilie errechnet sich dann aus den gewichteten Summenwerten über alle Kategorien hinweg, wobei der Punktwert mindestens 0 und maximal 100 beträgt.¹

Voraussetzung für den Ankauf einer Immobilie bzw. Immobilien-Gesellschaft ist dabei ein Punktwert von mindestens 25/100 im ESG-Grid im Ankaufszeitpunkt, soweit durch die Umsetzung eines

¹ Der Kriterienkatalog des ESG-Grid kann von dem Fondsmanagement an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

Maßnahmenkatalogs oder weiterer von dem Fondsmanagement bzw. dem externen Dienstleister identifizierter geeigneter Maßnahmen ein Punktwert von 65/100 innerhalb von sechs Jahren nach Ankauf erzielt werden kann.

In die Investitionsquote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften einberechnet, die einen Punktwert von mindestens 65/100 nach vorstehendem ESG-Grid erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden. Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften, die diesen Punktwert nicht erreichen, werden nicht in die vorbezeichnete Quote einberechnet.

Im Verlauf eines Ankaufsprozesses wird die jeweils zu erwerbende Immobilie (direkt oder indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft) mittels des ESG-Grids bewertet. Bestandsimmobilien werden in regelmäßigen Abständen von jeweils 3 Jahren fortlaufend durch einen unabhängigen externen Dienstleister bewertet.

Für Immobilien mit einem Punktwert im ESG-Grid größer als 65/100 ist angestrebt, den Punktwert während der Haltedauer der (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien mindestens beizubehalten, unabhängig davon ob der Punktwert bereits beim Ankauf oder durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde.

Für Bestandsimmobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 65/100 verfolgt der Fonds einen „Best-in-Progress“-Ansatz, d.h. bei Ankauf wird ein 3-Jahres-Aktionsplan auf Basis des vom externen Dienstleister definierten Maßnahmenkatalogs oder weiterer vom Fondsmanagement identifizierter geeigneter Maßnahmen erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern. Nach Ablauf dieses 3-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister eine erneute Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans.

Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

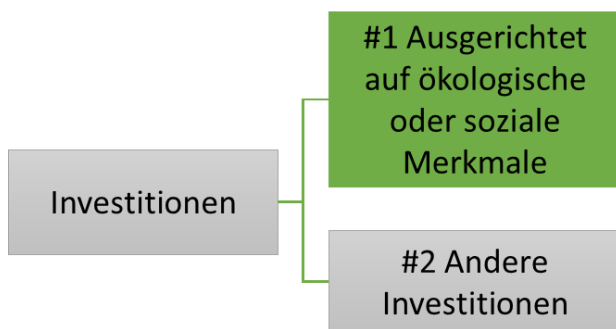
E. Aufteilung der Investitionen

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

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien und Immobilien-Gesellschaften des AIF werden (direkt oder indirekt) in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das AIF festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Im Übrigen kann direkt oder indirekt in Immobilien investiert werden, welche nicht die

vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Weiter können nach den Besonderen Anlagebedingungen des AIF bis zu 49 % des Wertes des AIF als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für den AIF dürfen hierbei die in § 4 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.



#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.

F. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Datenerhebung und Befüllung des ESG-Grids erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Fondswalter durch einen unabhängigen externen Dienstleister.

Weiter werden alle Immobilien (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten) während der Haltedauer der Immobilie alle 3 Jahre von einem unabhängigen externen Dienstleister bewertet. Für Immobilien mit einem Punktwert im ESG-Grid größer als 65/100 ist angestrebt, den Punktwert während der Haltedauer der gehaltenen Immobilien mindestens beizubehalten, unabhängig davon ob der Punktwert bereits beim Ankauf oder durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde. Für Bestandsimmobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 65/100 verfolgt der Fonds einen „Best-in-Progress“-Ansatz, d.h. bei Ankauf wird ein 3-Jahres-Aktionsplan auf Basis des vom externen Dienstleister definierten Maßnahmenkatalogs oder weiterer vom Fondsmanagement identifizierter geeigneter Maßnahmen erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern. Maßnahmen können dabei bei sämtlichen Sub-Kriterien ansetzen. Nach Ablauf dieses 3-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister eine erneute Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans.

G. Methoden

Für die Messung bzw. Ermittlung des Grades der Erfüllung der Voraussetzungen der mit dem Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale wird das in Abschnitt C und D näher erläuterte ESG-Grid herangezogen.

Mindestens 60 % der für das Sondervermögen (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien müssen im ESG-Grid eine vom Fondsverwalter festgelegte Mindestpunktzahl von mindestens 65/100 im ESG-Grid erreichen.

H. Datenquellen und -verarbeitung

- I. Die Datenerhebung und -verarbeitung zur Befüllung des ESG-Grids erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Fondsverwalter durch einen unabhängigen externen Dienstleister.

Bei der Beurteilung der Eignung einer Immobilie im Rahmen des vorgenannten ESG-Grids zieht das Fondsmanagement bzw. der externe Dienstleister eigene Rechercheergebnissen von Mitarbeitern des Fondsmanagements sowie Informationen und Daten externer Anbieter heran (z.B. Stadtwerke, Energieversorgungsunternehmen, Testlabore, Ingenieurbüros, Immobilienberatungsunternehmen). Es wird insofern auf eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen zurückgegriffen (z.B. Energieausweise, Testlaborergebnisse oder Prüfeningenieurberichte).

- II. Die Daten werden über Deepki erfasst. Deepki ist ein französisches Unternehmen, das auf die Erhebung und Analyse von Energiedaten spezialisiert ist, den Energieverbrauch erhebt und eine erste Qualitätsprüfung der bereitgestellten Informationen vornimmt. Die Daten werden von den Property Managern eingegeben und dann von Asset Managern oder Mitgliedern des ESG-Teams zur Validierung überprüft. Anschließend werden von Deepki Konsistenzprüfungen und Überprüfungen sowie gegebenenfalls Schätzungen durchgeführt. Schließlich werden alle bei dem Fondsmanagement konsolidierten Daten überprüft, einschließlich der Schätzungen (zu Schätzungen siehe Ziffer IV). Zudem werden Konsistenzprüfungen durchgeführt.

Die Daten können in Deepki aktualisiert und für Konsistenzprüfungen sowie Schätzungen exportiert werden.

Die Daten werden im Jahresbericht des Fonds veröffentlicht.

- III. Die Sicherung der Datenqualität wird durch den externen Dienstleister Deepki gewährleistet. Die detaillierte Berichterstattung von Deepki über den Energieverbrauch der einzelnen Anlagen wird dann dem Bereich Asset Management oder dem ESG-Team über ein Online-Tool zur Verfügung gestellt, mit welchem eine zweite Qualitätsprüfung durchgeführt wird, um die Konsistenz der erfassten Daten zu gewährleisten. Die Daten werden dann für die Berichterstattung über die Anlagestrategie im Rahmen der Jahresberichtserstattung verwendet.

Die Property Manager („PM“) sind für die Eingabe der Daten in Deepki verantwortlich und helfen bei der Durchführung einer ersten Konsistenzprüfung und der Beantwortung von Fragen zur Entwicklung des Verbrauchs. Die PMs sind zur Umsetzung und Überwachung von Energie-, Kohlenstoff- und ESG-bezogenen Maßnahmen und Berichten beauftragt.

- IV. Die Energieverbrauchsdaten werden für die Sondernutzungsflächen sowie Allgemeinflächen prinzipiell getrennt erhoben. Insbesondere für Energieverbrauchsdaten werden in Ausnahmefällen von fehlenden Daten Schätzungen erforderlich. Es ist es schwierig zu prognostizieren, ob das Einverständnis von Mietern von Sondernutzungsflächen zur Erhebung von Daten erklärt wird. In Fällen, in welchen dies nicht gelingt, wird der Energieverbrauch geschätzt. Die Schätzungen werden hierbei nach Energieträgern vorgenommen, z. B. Strom, Gas usw..

Es gibt zwei Arten von Schätzungen: Schätzungen sind

- entweder zeitbezogen (bei fehlenden Zeiträumen)
- oder flächenbezogen (Verbrauch eines Zählers oder eines fehlenden Mieters).

Zeitliche Schätzungen werden grundsätzlich vor flächenbezogenen Schätzungen vorgenommen.

I. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht das Fondsmanagement mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen; vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind (z.B. weil sie auf falschen Annahmen beruhen).

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das ESG-Grid und damit die Bewertung des Grades der Erfüllung der ökologischen Merkmale erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden aber voraussichtlich einen beherrschbaren Einfluss auf das Vorliegen der ökologischen Merkmale haben und regelmäßig jedenfalls durch das Ergreifen von entsprechenden Maßnahmen nivelliert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Immobilien (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten) im ESG-Grid unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine nach Vorliegen der tatsächlichen Daten erforderliche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken.

J. Sorgfaltspflicht

Das Fondsmanagement berücksichtigt als Finanzmarktteilnehmer die Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkung auf den Wert der Vermögenswerte haben könnten, die es für seine Kunden auswählt oder ihnen empfiehlt.

Bei der Auswahl neuer Immobilieninvestitionen berücksichtigt das Fondsmanagement eine Reihe von ESG-Kriterien, die implizit die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken umfassen. Diese Kriterien wurden ausgewählt, um die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken im Immobilienbereich abzudecken. In Bezug auf die einzelne Immobilie hilft ein ESG-Grid bei der Bewertung von ESG-Risiken und -Chancen, die als wesentlich erachtet werden. Dies ermöglicht dem Fondsmanagement die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die einen tatsächlichen oder potenziell wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der entsprechenden Vermögensgegenstände oder ein Reputationsrisiko verursachen könnten. Dieser Ansatz gilt für alle Arten von Immobilien und deckt eine breite Palette von Kriterien ab, wie beispielsweise: das Reputationsrisiko, wenn der Verkäufer oder die Mieter auf einer Ausschlussliste der BNP-Gruppe stehen, Energieeffizienz, Zugänglichkeit, Umweltverschmutzung, Umweltzertifizierung, biologische Vielfalt, Komfort und Gesundheit der Bewohner.

Weiter bewertet das Fondsmanagement im ESG-Grid konkrete und verbindliche Anforderungen bezüglich der nach der Anlagestrategie des AIF geförderten ökologischen Merkmale. Im Verlauf eines Ankaufsprozesses wird die jeweils zu erwerbende Immobilie (direkt oder indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft) mittels des ESG-Grids bewertet. Bestandsimmobilien werden in regelmäßigen Abständen von jeweils 3 Jahren fortlaufend durch einen unabhängigen externen Dienstleister bewertet.

K. Mitwirkungspolitik

Der Fondsverwalter unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie², so dass der Fondsmanager keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenzulegen hat.

² 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 Merkmalen im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der RTS gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für das Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von dem Fondsmanagement für das Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie erfolgen muss.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umsetzen lässt, so dass das Sondervermögen nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungsverordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des Sondervermögens 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 in Zukunft sowie eine zukünftige Berücksichtigung der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des Sondervermögens und/oder eines Mindestanteils nachhaltiger Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.