

## NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN

Finanzprodukt: PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt

Stand: 30.06.2023

### (a) Zusammenfassung

Dieses Finanzprodukt (die „Fondsgesellschaft“) fördert ökologische oder soziale Eigenschaften, hat aber kein nachhaltiges Investment zum Ziel. Die Fondsgesellschaft wird keine nachhaltigen Investitionen tätigen.

Das Finanzprodukt berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), „S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: governance) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel. Es kann teilweise in Vermögenswerte investiert werden, die ein nachhaltiges Ziel verfolgen, also beispielsweise gemäß der EU-Klassifizierung als nachhaltig eingestuft werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für die Fondsgesellschaft einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren („PATRIZIA Responsible Investment Guidelines“) aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess gemäß den Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UNGC (UN Global Compact), TCFD (Taskforce for Climate related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden sollen. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet.

Das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist unter der Berücksichtigung von E/S-Merkmalen ausgewählt worden. Gleichwohl erfüllt die Investition die Kriterien nachhaltiger Investitionen nicht, indem sie zu Umweltzielen, beispielsweise Ressourceneffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen, oder soziale Zielen, wie der Bekämpfung von Ungleichheit oder der Förderung des sozialen Zusammenhalts, beiträgt.

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt ihre Investitionen unter Berücksichtigung von E/S-Merkmalen aus und bewertet, ob eine Anlage zu E/S-Aspekten beiträgt oder diese schädigt.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von der Fondsgesellschaft geförderten E/S-Merkmale zu messen. Die folgenden Aspekte werden nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bewertet:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

Das Property Management ist für die Erfassung von ESG-Daten von den Immobilien und von den Mietern verantwortlich. ESG-Daten umfassen CO<sub>2</sub>-Emissionen, Energieeffizienz, Strom-/Wärmeverbrauch, Wasserverbrauch, Abfallwirtschaft sowie das Engagement von Interessengruppen und Gemeinden.

Auf Fondsebene werden Akquisitionen in der Due-Diligence-Phase auf verschiedene ESG-Aspekte überprüft, um sicherzustellen, dass Akquisitionen den in der PATRIZIA ESG-Due-Diligence-Checkliste festgelegten ESG-Mindeststandards und den Kriterien der ESG-Richtlinie des jeweiligen Fonds entsprechen.

Es wurde kein Referenzwert für die Erreichung der durch das Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Eigenschaften bestimmt.

(b) Kein nachhaltiges Investitionsziel

Dieses Finanzprodukt fördert ökologische oder soziale Eigenschaften, hat aber kein nachhaltiges Investment zum Ziel. Die Fondsgesellschaft wird keine nachhaltigen Investitionen tätigen.

(c) Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Finanzprodukt berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), „S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: governance) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von der Fondsgesellschaft geförderten E/S-Merkmale zu messen. Jede Investition für die Fondsgesellschaft wird einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, die sich an der Due-Diligence-Checkliste der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert. Die folgenden Aspekte werden nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bewertet:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence wurden für die zu erwerbende Immobilie in Heidelberg folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen:

- Prüfung der Nachrüstung einer Photovoltaikanlage
- Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln)
- Durchführung einer Klimaanpassungsanalyse (Definition von Maßnahmen, um das Anlageobjekt an den Klimawandel anzupassen, bspw. zum Schutz vor Auswirkungen von Wetterereignissen)
- Erstellung eines Klimaschutzfahrplans (Definition von Maßnahmen, die notwendig sein werden, um die Klimazielvorgaben von max. 2 °C Erderwärmung bis 2050 zu erreichen)

- Begrünung der Kiesdächer (Erhöhung der Biodiversität)

Die sich aus den vorstehenden Analysen und Konzepten ergebenden ESG-bezogenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Assetmanagements für das Anlageobjekt im Laufe der Fondslaufzeit zur Umsetzung kommen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird zudem die vorgenannten und mittel- bis langfristig weitere Maßnahmen prüfen und nach wirtschaftlicher Abwägung im Interesse der Anleger umsetzen. Für die Durchführung der ESG-Maßnahmen ist im Geschäftsplan der Fondsgesellschaft initial ein Budget in Höhe von 845.000 Euro vorgesehen, wobei die Fondsgesellschaft im Geschäftsplan insgesamt eine Liquiditätsreserve in Höhe von rd. 3,3 Mio. Euro gebildet hat. Ziel der ESG Maßnahmen ist es einerseits im Rahmen der vorgenannten Aspekte Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Ausstoß, Green-Leases – einen entsprechenden positiven Beitrag für die Umwelt zu leisten. Andererseits soll dadurch auch das Anlageobjekt attraktiv und zukunftsfähig gehalten werden, um somit am Immobilienmarkt marktfähig zu sein und dauerhaft genutzt werden zu können. Zukünftig können zu den oben genannten noch weitere Indikatoren hinzukommen.

(d) Anlagestrategie

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen Mehrwert für die Fondsgesellschaft einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren („PATRIZIA Responsible Investment Guidelines“) aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess gemäß den Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UNGC (UN Global Compact), TCFD (Taskforce for Climatedelated Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Gesellschaft. Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen des Ankaufsprozesses ist für jede Investition der Fondsgesellschaft obligatorisch. Die Ergebnisse werden einzeln bewertet und gegebenenfalls in die Investitionsplanung einbezogen, sofern diese kein Ausschlusskriterium für den Erwerb darstellen. Darüber hinaus erwirbt die Fondsgesellschaft keinen Vermögenswert, der nicht der Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Screening und ethischen Ausschluss entspricht, um sicherzustellen, dass die Anlageentscheidungen mit den allgemeinen Überzeugungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Einklang stehen und um das Reputationsrisiko zu verringern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft respektiert die Grundsätze des UN PRI und UN Global Compact zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Infolgedessen geht die Kapitalverwaltungsgesellschaft keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen

mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die klare, direkte Verbindungen zu umstrittenen Waffen haben, und auch nicht mit Ländern, die nach Ansicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft schwerwiegende Verstöße gegen politische Stabilität, Frieden, Menschenrechte und Religionsfreiheit aufweisen.

In Übereinstimmung mit dem übergeordneten Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gemeinschaft zu fördern und eine nachhaltige Zukunft aufzubauen, werden die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale bei der Investitionsentscheidung und während der Haltephase der Immobilie nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bis zur Veräußerung berücksichtigt:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat ein Umweltmanagementsystem (engl.: Environmental Management System, EMS) in Anlehnung an die internationale Norm ISO14001 zum Zwecke des Risikomanagements eingerichtet. Im Rahmen dessen hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen umfassenden Investitionsprozess etabliert, der ESG-Kriterien und Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel in die Entscheidungsfindung und Auswahl von Investitionsmöglichkeiten einbezieht.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt großen Wert auf gute Unternehmensführungspraktiken (Governance) und erwartet dies auch von Geschäftspartnern. Die Corporate-Governance-Politik der Kapitalverwaltungsgesellschaft schützt die Rechte der Arbeitnehmer, gewährleistet Chancengleichheit für alle und schließt Zwangsarbeit und betrügerische Aktivitäten aus.

Weitere Details zu der Anlagestrategie finden sich im Verkaufsprospekt im Abschnitt „5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Fondsgesellschaft“.

(e) Aufteilung der Investitionen

Das Anlageobjekt der Fondsgesellschaft ist unter der Berücksichtigung von E/S-Merkmalen ausgewählt worden. Gleichwohl erfüllt die Investition die Kriterien nachhaltiger Investitionen nicht, indem sie zu Umweltzielen, beispielsweise Ressourceneffizienz und CO<sub>2</sub>-Emissionen, oder soziale Zielen, wie der Bekämpfung von Ungleichheit oder der Förderung des sozialen Zusammenhalts, beiträgt.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine Immobilie in Heidelberg, welche langfristig diversifiziert vermietet und anschließend nach der Vermietungsphase veräußert werden soll. Die vermietbaren Flächen des Anlageobjekts umfassen im Wesentlichen Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie Stellplätze in einer Tiefgarage. Die Liegenschaft ist zum Erwerbszeitpunkt an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter vermietet. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Für diese Anlagen sind keine ökologischen oder sozialen Mindestschutzmaßnahmen vorgesehen.

Investitionen in Immobilien können laut EU-Taxonomie einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels leisten. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet ihre Investmentfonds und Immobilienvermögen auf nachhaltige Weise im Einklang mit dem PATRIZIA EMS und den PATRIZIA Responsible Investment Guidelines. ESG-Risiken und -Chancen, einschließlich bevorstehender regulatorischer Änderungen, werden im ESG-Komitee mit Unterstützung von externen ESG-Experten erörtert.

Auf Fondsebene werden Akquisitionen in der Due-Diligence-Phase auf verschiedene ESG-Aspekte überprüft, um sicherzustellen, dass Akquisitionen den in der PATRIZIA ESG-Due-Diligence-Checkliste festgelegten ESG-Mindeststandards und den Kriterien der ESG-Richtlinie des jeweiligen Fonds entsprechen. Für alle identifizierten Risiken umfasst die Budgetplanung die Investitionen, die erforderlich sind, um ESG-Schwachstellen zu beheben, und berücksichtigt die Auswirkungen auf den gesamten Geschäftsplan.

Für die vom Fonds gehaltenen Vermögenswerte arbeiten die Asset Manager von PATRIZIA mit externen Property Managern zusammen, um den Geschäftsplan für jede Immobilie zu erstellen, einschließlich der Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsziele und der Einhaltung regulatorischer Anforderungen.

Die Fondsgesellschaft tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

(f) Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt ihre Investitionen unter Berücksichtigung von E/S-Merkmalen aus und bewertet, ob eine Anlage zu E/S-Aspekten beiträgt oder diese schädigt.

Die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sind die größten negativen Auswirkungen der Investitionen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerangelegenheiten, Achtung der Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung und Bestechungsbekämpfung).

Die Ergebnisse des oben genannten ESG-Screenings und ESG-Ausschlusses sowie der ESG-Due Diligence werden zur Bewertung der Investitionen herangezogen. Wenn Mindeststandards durch die Investition nicht erreicht werden können, wird die Investition ausgeschlossen oder ein Business Plan definiert, um die E/S-Eigenschaften im Investitionszeitraum entsprechend zu verbessern.

Im Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 wurde ein Mietvertrag mit dem Mieter „Copresence GmbH“ als Green-Lease abgeschlossen. Das Mietverhältnis soll an möglichst nachhaltigen Kriterien im Sinne des „Drei-Säulen-Modells“ des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. („ZIA“) ausgerichtet werden. Im Wesentlichen soll zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas durch eine ressourcen- und energieschonende Bewirtschaftung und Nutzung des Objektes beigetragen werden.

Im Zuge einer Stranded Asset Risk Analyse des hausinternen PATRIZIA ESG DACH & CEE Teams wurde das gesamte PATRIZIA GrundInvest Portfolio einer Prüfung unterzogen. Diese ergab, dass für die Immobilie in Heidelberg ein Energy Audit empfohlen wird, da das Gebäude Optimierungspotentiale hinsichtlich CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbrauch aufweist. Im Jahr 2023 sollen erste Angebote zur Prüfung der bei der ESG-Due-Diligence-Prüfung identifizierten Maßnahmen zur Verbesserung dieser Werte eingeholt werden und ggf. zur Umsetzung kommen.

(g) Methoden

Nachhaltigkeitsindikatoren werden verwendet, um die Erreichung jedes der von der Fondsgesellschaft geförderten E/S-Merkmale zu messen. Jede Investition für die Fondsgesellschaft wird einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, die sich an der Due-Diligence-Checkliste der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert. Die folgenden Aspekte werden nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bewertet:

- Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- Energieeffizienz
- CO<sub>2</sub>-Fußabdruck
- Wasserverbrauch
- Abfallaufkommen und -management
- Umweltqualität (Innen- und Außenbereich)
- Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz)
- Mobilitätskonzept
- Digitalisierungskonzept
- Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft
- Nachhaltigkeitszertifizierungen
- Einbeziehung der Interessengruppen (z. B. Mieter, Dienstleister)

(h) Datenquellen und -verarbeitung

ESG-Daten sind wichtig, um Ziele festzulegen und den Fortschritt entsprechend zu messen. Das Property Management ist für die Erfassung von ESG-Daten von den Immobilien und von den Mietern verantwortlich. ESG-Daten umfassen CO<sub>2</sub>-Emissionen, Energieeffizienz, Strom-/Wärmeverbrauch, Wasserverbrauch, Abfallwirtschaft sowie das Engagement von Interessengruppen und Gemeinden.

(i) Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Es gibt keine Beschränkungen der zuvor beschriebenen Methoden und Datenquellen. Mangels Investitionen des Finanzprodukts, die sich an der EU-Taxonomie orientieren,

wird aber keine Methodik für die Berechnung der Ausrichtung an der EU-Taxonomie verwendet.

(j) Sorgfaltspflicht

Auf Fondsebene werden Akquisitionen in der Due-Diligence-Phase auf verschiedene ESG-Aspekte überprüft, um sicherzustellen, dass Akquisitionen den in der PATRIZIA ESG-Due-Diligence-Checkliste festgelegten ESG-Mindeststandards und den Kriterien der ESG-Richtlinie des jeweiligen Fonds entsprechen.

Die Ergebnisse der ESG-Due Diligence werden zur Bewertung der Investitionen herangezogen. Wenn Mindeststandards durch die Investition nicht erreicht werden können, wird die Investition ausgeschlossen oder ein Business Plan definiert, um die E/S-Eigenschaften im Investitionszeitraum entsprechend zu verbessern.

(k) Mitwirkungspolitik

Da der Fonds nicht in Unternehmensbeteiligungen investiert, bestehen keine Richtlinien zur Mitwirkungspolitik.

(l) Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Referenzwert für die Erreichung der durch das Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Eigenschaften bestimmt.