

## **Catella Multitenant Stiftungsfonds**

### **Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen (Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung)**

Die Catella Real Estate AG („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft des Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Investitionsschwerpunkt Immobilien „Catella Multitenant Stiftungsfonds“ („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: August 2023    Version: 1    ISIN: DE000A1J3MZ0    WKN: A1J3MZ

#### **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.

Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu im Rahmen des Ankaufs sowie jährlich während der gesamten Haltedauer einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Die Bewertung erfolgt ganzheitlich und gewährleistet die Integration der Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

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).

Für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale zieht die Gesellschaft bzw. der von dieser beauftragte Nachhaltigkeitsanalyst eine Vielzahl von Datenquellen heran. Sofern erforderliche Daten nicht vorliegen und auch nicht beschafft 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.

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/oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

### 3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen der Anlagestrategie des Sondervermögens bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf Immobilien unterschiedliche ökologische und/oder soziale Merkmale.

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.

Weiter werden bestimmte Ausschlusskriterien in Bezug auf ökologische und soziale Aspekte geprüft. Ausschlusskriterien für einen Ankauf wären beispielsweise existierende Mietverträge mit Unternehmen, deren Hauptaktivität in einem der folgenden Bereiche liegt, d. h. Unternehmen,

- die Kernkraftwerke besitzen oder betreiben oder die in der Kernkraftbranche wichtige kernenergiespezifische Produkte oder Dienstleistungen anbieten,
- 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.

### 4. Anlagestrategie

Das Sondervermögen hat den Anspruch, Nachhaltigkeit umfassend und über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude im Portfolio abzudecken, basierend auf dem bewährten und pragmatischen Konzept der Bank J. Safra Sarasin AG, Basel, („**Nachhaltigkeitsanalyst**“) zur Umsetzung von Nachhaltigkeit bei Immobilien. Die Nachhaltigkeitsstrategie zielt darauf ab, Gebäude, welche dem Menschen und der Umwelt nicht schaden, an dauerhaft attraktiven Standorten zu erwerben und die Gebäudequalität langfristig zu erhalten.

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 des Nachhaltigkeitsanalysten genügen müssen. Der 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.

In einer ersten Stufe sind die Nachhaltigkeitskriterien mit ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten 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 im Abschnitt „ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ sowie 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 (siehe hierzu auch Abschnitt „ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“) geprüft als auch die ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte des potentiellen Ankaufsobjekts berücksichtigt.

Die weitere Bewertung erfolgt sodann unterteilt nach den Nachhaltigkeitsbereichen (i) Gesellschaft, (ii) Wirtschaft und (iii) Umwelt. Diesen Bereichen sind jeweils zwei Themen zugeordnet, die wiederum in drei Kriterien unterteilt sind. Die Kriterien sind jeweils mit vergleichbaren und messbaren Indikatoren unterlegt. Zusätzlich zu den drei Kriterien können Bonuskriterien in die Bewertung des jeweiligen Themas einfließen, sofern die Bonuskriterien eine positive Wirkung haben.

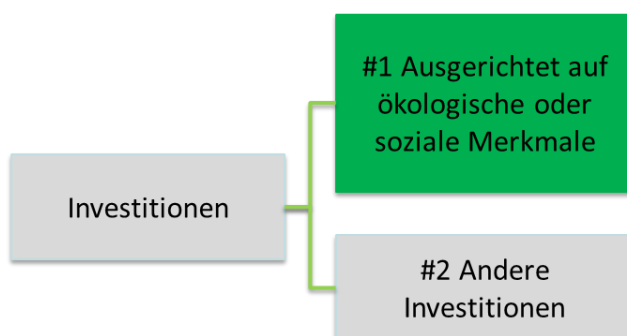
Der Nachhaltigkeitsanalyst erstellt im Rahmen von Akquisitionen ein ESG-Rating für alle Ankaufsobjekte. Zudem erstellt der Nachhaltigkeitsanalyst jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht und schlägt weitere Nachhaltigkeitsmaßnahmen vor.

## 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 und/oder soziale Merkmale ausgerichtete Investitionen sind dabei unmittelbare oder mittelbare Investitionen in Immobilien, welche die in den Abschnitten „ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ und „Anlagestrategie“ dargestellten Voraussetzungen an ökologische und/oder soziale 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 und/oder soziale Merkmale nicht erfüllen, oder Liquiditätsanlagen getätigt werden. Weiterhin dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als 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.

## **6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale**

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie regelmäßig während der Haltedauer überprüft die Gesellschaft bzw. der von der Gesellschaft beauftragte Nachhaltigkeitsanalyst alle Immobilien im Hinblick die Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale und leitet aus dieser Prüfung konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ab.

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. In einer ersten Stufe sind die Nachhaltigkeitskriterien mit ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten durch die Auswahl der Metropolen und geografischen Regionen berücksichtigt. Die weitere Bewertung erfolgt dann unterteilt nach den Nachhaltigkeitsbereichen (i) Gesellschaft, (ii) Wirtschaft und (iii) Umwelt. Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den Abschnitt „Anlagestrategie“ verwiesen.

## **8. Datenquellen und -verarbeitung**

Für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale zieht die Gesellschaft bzw. der von dieser beauftragte Nachhaltigkeitsanalyst eine Vielzahl von Datenquellen heran. Die Gesellschaft bzw. der Nachhaltigkeitsanalyst arbeiten mit Dienstleistern zusammen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie erforderliche Informationen insbesondere bezüglich der relevanten ökologischen und/oder sozialen Merkmale bereitzustellen.

## **9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter gehen die Gesellschaft bzw. der Nachhaltigkeitsanalyst 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 bzw. der Nachhaltigkeitsanalyst 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 Anlagestrategie des Sondervermögens 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.

## **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/oder 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.