DEUTSCHE IMMOBILIEN

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN FÜR DIE

DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH

Version:	1.0
Stand:	04.04.2023
Inhalt:	NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN
Dokumentart:	Richtlinie
Gültigkeitsbereich:	DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH

LEI: 529900DFJ7782YFJJO31

Änderungsnachweis

Version	Datum	Bemerkung
1.0	04.04.2023	Veröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

I. Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren 4

1. Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren 4
2. Pflichtindikatoren 5
3. Wahlindikatoren 6
4. Datenquellen 8
5. Prozesse 9
6. Maßnahmen zum Umgang und zur Vermeidung und Verringerung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen 10
7. Mitwirkungspolitik 11
8. Bezugnahme auf internationale Standards 11

II. Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen 13

III. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik 16

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH (kurz: „**DI**“) **berücksichtigt auf Unternehmensebene die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren** im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. a) und Abs. 2 der Offenlegungs-Verordnung[1] i.V.m. Art. 4 ff. der RTS [2].

1. Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren

Als Nachhaltigkeitsfaktoren gelten gemäß der Offenlegungs-Verordnung Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts. kurz: „**PAI**“) werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Die Offenlegungs-Verordnung selbst enthält keine weitergehende Konkretisierung dazu, welche Nachhaltigkeitsindikatoren heranzuziehen sind. Diese Konkretisierung erfolgt auf Ebene der RTS.

Die RTS differenzieren bei Nachhaltigkeitsindikatoren zwischen sog. „Pflichtindikatoren“ und sog. „Wahlindikatoren“.

[1] Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

[2] Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 zu technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungs-Verordnung (sog. „Regulatory Technical Standards“).

2. Pflichtindikatoren

Bei Investitionen in Immobilien sehen die RTS folgende zwei Pflichtindikatoren vor, die zwingend zu berücksichtigen sind:

- **Fossile Brennstoffe**

  Als nachteilige Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wird das Engagement in fossile Brennstoffe durch Investitionen in Immobilien verstanden.
  Hierunter fällt der Anteil der Investitionen in Immobilien, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.

  Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

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

  Hierbei wird ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie ab- gestellt. 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.

- **Energieeffizienz**

  Bei dem Nachhaltigkeitsindikator „Energieeffizienz“ wird als wichtigste nachteilige Auswirkung das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz verstanden.

  Hierfür wird der Anteil von Immobilien nach ihrem Energieausweis eine Energieeffizienzklasse von C oder schlechter (vor dem 31.12.2020 errichtet) bzw. einen Primärenergiebedarf ausgewiesen, welcher die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (nach dem 31.12.2020 errichtet), am Gesamtwert aller Immobilien, die den jeweiligen nationalen Vorschriften für Energieausweise und Niedrigstenergiegebäuden unterliegen, berechnet.

Nach dem Verständnis der DI sind unbebaute Grundstücke vom Anwendungsbereich dieses Indikators ausgenommen. Werden unbebaute Grundstücke bebaut, werden diese ab dem Zeitpunkt der offiziellen Fertigstellung durch Abnahme gegenüber dem Generalunternehmer bzw., wenn kein Generalunternehmer beauftragt worden ist, durch Abnahme der letzten Bauleistung, die für die Bezugsfertigkeit des Gebäudes erforderlich ist, berücksichtigt.

3. Wahlindikatoren

a) Allgemeines

Darüber hinaus stehen nach den RTS folgende fünf ökologische Wahlindikatoren für Investitionen in Immobilien zur Verfügung, von denen mindestens einer berücksichtigt werden muss:

- **Treibhausgasemissionen**, gemessen an Scope 1, 2, 3-Treibhausgasemissionen sowie den gesamten Treibhausgasemissionen, die durch die von der DI für Rechnung von Investmentvermögen verwalteten Immobilien verursacht werden.

- **Energieverbrauch**, also die Intensität des Energieverbrauchs der von der DI für Rechnung von Investmentvermögen verwalteten Immobilien in GWh/m².

- **Abfall**, wobei hier der Anteil an Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag umfasst sind, gemeint ist.

- **Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen**, gemessen am Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwen-deten Baustoffen, und

- **Biodiversität**, gemessen am Grad der Verbauung, d.h. der Anteil nicht begrünter Fläche (nicht begrünte Flächen am Boden und auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen.

Für den Bereich „Soziales“ sind bei Investitionen in Immobilien keine Pflicht- oder Wahlindikatoren vorgesehen.

b) Auswahl und Gewichtung der Wahlindikatoren

Als Wahlindikator zieht die DI den **Indikator „Energieverbrauch**“ heran. Die Auswahl des Wahlindikators erfolgte nach Maßgabe folgender Parameter:

- **Wahrscheinlichkeit des Auftretens**

  Unter der Wahrscheinlichkeit des Auftretens der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf einen Nachhaltigkeitsindikator versteht die DI die quantitative oder qualitative Angabe über die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Ereignis innerhalb eines absehbaren Zeitraums eintritt („**Eintrittswahrscheinlichkeit**“).

- **Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen**

  Unter Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen („**Auswirkungsgrad**“) versteht die DI den Grad bzw. die Intensität der möglichen negativen Auswirkungen bezogen auf den jeweiligen Indikator auf die Umwelt.

- **Grad der Irreversibilität**

  Schließlich wird die Auswahl und Priorisierung der Wahlindikatoren anhand des potentiell irreversiblen Charakters der nachteiligen Auswirkungen vorgenommen („**Grad der Irreversibilität**“). Unter dem Grad der Irreversibilität versteht die DI den Grad der Nichtwiederherstellbarkeit des Zustandes vor dem Eintritt der nachteiligen Auswirkung auf den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator.

Basierend auf diesen Parametern weist der Indikator „Energieverbrauch“ nach Auffassung der DI das höchste Schadenspotential auf, sodass die DI sich entschieden hat, diesen Indikator im Rahmen der Berücksichtigung der PAI zu messen und zu überwachen, um nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen zu vermeiden bzw. entsprechende Gegenmaßnahmen zur Verringerung zu ergreifen.

Die DI misst den übrigen Wahlindikatoren hingegen eine geringere Relevanz in Bezug auf nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen zu: So haben zwar alle Indikatoren einen vergleichbaren Grad der Irreversibilität, da nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen bezüglich aller Wahlindikatoren nicht oder nur sehr begrenzt rückgängig gemacht werden können. Allerdings ist die Eintrittswahrscheinlichkeit beim Indikator „Ressourcenverbrauch“ geringer, da dieser nur bei Neubauten und größeren Renovierungen anwendbar ist, während die übrigen Indikatoren auch Bestandsobjekte erfassen und damit ein breiteres Spektrum abdecken. Weiter ist der Auswirkungsgrad des Indikators „Energieverbrauch“ höher zu

bewerten als der Auswirkungsgrad der vier übrigen Wahlindikatoren. Während die Indikatoren Biodiversität, Abfall und Ressourcenverbrauch vor allem mittelbar Auswirkungen auf die Umwelt haben, kann der Energieverbrauch direkte Auswirkungen auf das Klima haben.

„Treibhausgasemissionen“ sind zwar einen für den Klimawandel maßgeblichen Faktor, jedoch setzt der Indikator „Energieverbrauch“ früher an, indem der Energieverbrauch (und damit auch die hierdurch erzeugten Treibhausgasemissionen) möglichst geringgehalten werden sollen. Neben den mit einem Energieverbrauch verbundenen Emissionen lässt der Energieverbrauch auch Rückschlüsse über die Abnutzung von Energieerzeugungs- und Energiespeicherungsanlagen sowie Leitungen zu, welche wiederum bei einer erhöhten Abnutzung aufgrund eines hohen Energieverbrauchs zu einem höheren Ressourcenverbrauch führen. Daher umfasst der Indikator „Energieverbrauch“ sowohl hiermit verbundene klimaschädliche Emissionen wie auch Ressourcenverbrauch und deckt damit mehr ökologische Aspekte mit einer dem Indikator „Treibhausgasemissionen“ vergleichbaren Schwere ab.

4. Datenquellen

Die DI bedient sich bei der Datenerhebung zwecks Messung und Berechnung der PAI verschiedener Datenquellen. Die Identifizierung und Gewichtung der PAI hängt wesentlich von der Verfügbarkeit entsprechender Daten ab.

- Für die Ermittlung und Messung der PAI anhand der auf Unternehmensebene berücksichtigten Nachhaltigkeitsindikatoren zieht die DI die folgenden Datenquellen heran:

- **fossile Brennstoffe**

  Zur Bewertung dieses Indikators für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen ermittelt die DI anhand der Objektunterlagen den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

- **Energieeffizienz**

  Hierfür zieht die DI die Energieausweise der jeweiligen Immobilie heran. Teilweise sind Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die DI bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren bzw. zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Nachhaltigkeitsindikator machen zu können. Sofern dennoch keine adäquaten Angaben beschafft werden können, erfolgt die Bewertung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die DI oder

geeignete Vergleichswerte (siehe hierzu auch die nachfolgenden Ausführungen zu Schätzungen und Hochrechnungen).

- **Energieintensität**

  Die Energieintensität misst die DI anhand des jeweiligen Energieverbrauchs der Immobilien, gemessen durch im Objekt verbauten Zählern, Abrechnungen oder von Mietern überlassenen Daten.

Es kann vorkommen, dass nicht für alle von der DI für Rechnung der von ihr verwalteten Investmentvermögen gehaltenen Immobilien, Daten und Informationen in ausreichendem Umfang vorhanden sind, sodass im Einzelfall die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen anhand verfügbarer Daten nicht repräsentativ gemessen und bewertet werden können. Die DI ist bestrebt, die Datenlage regelmäßig zu überprüfen und versucht, diese zu optimieren. Sofern dennoch nicht alle erforderlichen Daten verfügbar sind, kann im Einzelfall mit Schätzungen bzw. Hochrechnungen gearbeitet werden.

Wenn aufgrund von nicht verfügbaren Daten auf Schätzungen oder Hochrechnungen zurückgegriffen werden muss, kann dies zu Ungenauigkeiten in der Bewertung der einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen führen. Der Anteil geschätzter bzw. hochgerechneter Daten ist einzelfallabhängig und kann nicht im Vorfeld pauschal angegeben werden. Daher wird die DI im Rahmen des jährlichen PAI-Statements jeweils transparent darstellen, welche Daten geschätzt bzw. hochgerechnet worden sind.

5. Prozesse

Die Betrachtung der nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen kann sowohl bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobile als auch bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Immobilien-Bestandsmanagements relevant werden. Aus diesem Grund berücksichtigt die DI die PAI sowohl im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen als auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien.

Ziel der Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ist es, die negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu messen, zu dokumentieren und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Begrenzung der festgestellten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu ergreifen.

Daher hat die DI entsprechende Prozesse zur Identifizierung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der PAI implementiert.

Bei Investitionsentscheidungen im Rahmen von Ankaufsentscheidungen führt die DI ergänzend zur bzw. im Rahmen der Technischen Due Diligence regelmäßig eine ESG Due Diligence („**ESG DD**“) durch. In der ESG DD werden unter anderem auch die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen evaluiert. Die ESG DD ermöglicht es, einzuschätzen, welche nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen die jeweilige Immobilie zum Zeitpunkt des Ankaufs auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren hat und in Zukunft haben wird.

Bei im Bestand gehaltenen Immobilien misst und bewertet das [*Assetmanagement*] quartalsweise etwaige nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren. Weiter führt das [*Assetmanagement*] erforderlichenfalls Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen durch.

Die DI berichtet jährlich zum 30.06. über die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr und teilt in diesem Zusammenhang auch mit, welche Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung ergriffen worden sind oder zukünftig geplant sind. Das PAI-Statement wird erstmalig zum 30.06.2024 für das Kalenderjahr 2023 auf der Internetseite der DI veröffentlicht werden.

6. Maßnahmen zum Umgang und zur Vermeidung und Verringerung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Werden wesentliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, ist danach zu differenzieren, ob Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie oder des Bestandsmanagements getroffen werden.

a) Erwerb von Immobilien

Werden im Rahmen der vor Ankauf durchzuführenden ESG DD PAI identifiziert, so richten sich die zu ergreifenden Maßnahmen insbesondere nach dem Grad der negativen Auswirkungen im Einzelfall und danach, inwieweit die identifizierten negativen Auswirkungen behoben werden können. Abhängig von den im Einzelfall identifizierten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verminderung der identifizierten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu treffen. Ein Beispiel für solche Maßnahmen ist die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Immobilie. Können identifizierte PAI von erheblicher Schwere nicht durch andere

Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden, stehen die identifizierten PAI im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie entgegen.

b) Bestandsimmobilien

Die während der Haltedauer der Immobilien zu ergreifenden Maßnahmen variieren ebenfalls in Abhängigkeit den jeweils identifizierten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen. Maßnahmen vor Verringerung oder Vermeidung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen können von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen über die Nichtdurchführung bestimmter Entscheidungen (z.B. keine Vermietung an Händler von fossilen Brennstoffen) bis hin zur Veräußerung der jeweiligen Immobilie reichen. Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.

7. Mitwirkungspolitik

Die DI unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie[3], sodass die DI keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

8. Bezugnahme auf internationale Standards

In der Zusammenarbeit mit Investoren und Partnern richtet sich die DI entsprechend der BVI Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Portfoliomanagement für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem ihr anvertrauten Kapital und den Rechten der Investoren ein.

Die DI ist Zeichner der **UN Global Compact** und unterstützt deren zehn Prinzipien:

- Schutz der internationalen Menschenrechte
- Keine Mitschuld an Menschenrechtsverletzungen
- Wahrung der Vereinigungsfreiheit und des Rechts auf Kollektivverhandlungen
- Eintreten für die Beseitigung von Zwangsarbeit

[3] Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften

- Eintreten für die Abschaffung der Kinderarbeit
- Eintreten für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit
- Vorsorgeprinzip im Umgang mit Umweltproblemen
- Förderung größeren Umweltbewusstseins
- Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien
- Eintreten gegen alle Arten von Korruption.

Zudem ist die DI Zeichner der UN Principles for Responsible Investment („**UNPRI**"). Diese sechs Prinzipien umfassen:

- Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien berichten.

Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen

Die DEUTSCHE IMMOBILIEN KVG GmbH (kurz: „DI“) bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Anlageentscheidungen mit ein und bewertet diese fortlaufend. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition habe könnten. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Zu den physischen Risiken gehören z. B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze- und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z. B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Zu den Transitionsrisiken gehören z. B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z. B. aufgrund von nationalen oder internationalen Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist.

Nachhaltigkeitsrisiken können sich auch in erheblichem Umfang auf die Reputation der DI sowie der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirken. Diese Risiken können sich negativ auf die Rendite des Fonds auswirken, weil Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner, mit denen die DI für Rechnung des Fonds Verträge abschließt, diese nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Gleichzeitig ist es möglich, dass Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner zukünftig nicht mehr als Vertragspartner in Betracht kommen und deshalb neue Verträge zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden müssen.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken und negativen Auswirkungen der jeweiligen Investition werden im Rahmen der Due Diligence beim Ankauf ermittelt und fortlaufend im gesamten Lebenszyklus der Immobilie überprüft.

Für jede Objektart (Wohnen, Handel, Büro etc.) werden neben der Markt- und Objektebene die Nachhaltigkeitsrisiken der Immobilie bewertet. In den verschiedenen Due Diligence-Prüfungen werden unter anderem Kriterien, wie Ressourceneffizienz, Standort oder physische Risiken geprüft.

Unter der Berücksichtigung von möglichen Abhängigkeiten werden zudem physische Nachhaltigkeitsrisiken, aus beispielsweise Extremwetterereignissen, über versicherungswirtschaftliche Schadensdatenbanken und Geo-Daten bewertet. Somit wird es möglich, für jede Immobilie einen individuellen Risikowert aus umweltbezogenen Nachhaltigkeitsrisiken zu quantifizieren, der in der Ankaufsentscheidung Berücksichtigung findet. Ein weiterer Bestandteil der Due Diligence-Prüfungen ist die Beurteilung der notwendigen Investitionskosten zur Vermeidung von Transitionsrisiken sowie die Untersuchung der Gebäudehülle.

Über die Ergebnisse der Due Diligence wird in den Entscheidungsvorlagen berichtet. Die Investmententscheidungen werden durch die Geschäftsführung getroffen. Die Entscheidung basiert auf einer Vorlage, in der auch die wesentlichen Risiken dargestellt werden. Hierzu gehören auch ESG-Risiken.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken der Objekte werden über Nachhaltigkeitsscores abgebildet. Diese werden in Abhängigkeit des Fondstyps erstellt und bewertet.

Die Ergebnisse werden mit dem Fondsmanagement abgestimmt, um eine Ableitung von sinnvollen Maßnahmen zu ermöglichen.

Im Rahmen der Investitionsentscheidung wird somit neben der Anlagestrategie der Einfluss der Risikoindikatoren einschließlich Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt. Durch eine Quantifizierung der Risiken werden auch die Nachhaltigkeitsrisiken bewertet und zu anderen Ankaufsfaktoren, wie dem Ankaufspreis und der zu erwartenden Rendite, in Relation gesetzt. Eine Investmententscheidung wird in Ansehung aller vorstehend erwähnten Aspekte getroffen. Je nach Ergebnis kann dies auch dazu führen, dass eine Investition nicht durchgeführt wird.

Die Risiken, die mit einer unzureichenden Beachtung von Nachhaltigkeitsfaktoren einhergehen, bestehen auch auf ökonomischer Seite. Sofern Nachhaltigkeitsfaktoren nur eine untergeordnete Rolle

bei den Anlageentscheidungen spielen, kann dies zu einem erhöhten Risiko im Verkaufsfall führen, da die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Immobilie ggf. nicht den Anforderungen des Gesetzgebers oder des Immobilienmarktes zum entsprechenden Zeitpunkt erfüllt sind. Daher legt die DI bei der Überprüfung von Nachhaltigkeitsrisiken einen hohen Sorgfaltsmaßstab an und prüft Nachhaltigkeitsrisiken regelmäßig während der Haltedauer in entsprechender Anwendung der Prüfvorlage im Rahmen der Due Diligence Prüfung bei Ankauf.

Es ist davon auszugehen, dass sich die gesetzlichen Anforderungen im Laufe der Zeit verschärfen. Die DI bemüht sich daher, bereits im Ankaufszeitpunkt und/oder während der Haltedauer absehbaren Verschärfungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken möglichst frühzeitig entgegenzuwirken, um hierdurch einen langfristigen Werterhalt trotz sich verändernder tatsächlicher und rechtlicher Bedingungen zu gewährleisten.

Auf Unternehmensebene gibt es zudem Richtlinien für die Einhaltung der Compliance-Vorgaben und für den Umgang mit Korruption und Geldwäsche.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik

Die Vergütungspolitik der Gesellschaft und insbesondere die Gewährung der variablen Vergütung steht mit der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken im Einklang. Im Rahmen ihrer Geschäftsstrategie setzt die Gesellschaft unter Berücksichtigung der Bedürfnisse ihrer Anleger sowie den Anforderungen ihrer Mitarbeiter, Geschäftspartner und Dienstleister eine Verankerung dieser Kriterien um. Diese Kriterien beziehen sich sowohl auf soziale wie ökologische Aspekte und auch eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. DI setzt hierbei auf ein ausgeprägtes Gesundheits- und Vorsorgesystem, die Förderung des sozialen Miteinanders und der sozialen Gerechtigkeit sowie auf eine faire Bezahlung und Gleichbehandlung von Frauen und Männern und Mitarbeitern mit körperlichen bzw. geistigen Unser Verständnis von Vielfalt umfasst eine Reihe von Aspekten, einschließlich Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, Behinderung, psychische Gesundheit und Führung. Wir sind weiterhin bestrebt ein Gleichgewicht der Mitarbeiter aller Diversitäten zu schaffen, insbesondere auf Managementebene. Wir unterstützen hierbei Initiativen zur Einstellung, Förderung und Bindung von mehr Frauen auf allen Ebenen der Organisation.

Neben diesen sozialen Aspekten finden u.a. als für die Umwelt relevanten Kriterien die ökologischen Aspekte beim Immobilienankauf Berücksichtigung. Im Bereich der verantwortungsvollen Unternehmensführung werden Korruption und Bestechung durch hohe Standards bei DI verhindert.

Variable Vergütungen werden bei grob pflicht- und sittenwidrigem Verhalten sowie Verstößen gegen Compliance- oder Governance-Regelungen nicht ausgezahlt.

Ein weiterer Aspekt ist der Umgang mit Risiken, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens und Fonds haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein.

Unserer Vergütungsrichtlinie steht unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Kriterien im Einklang mit unserem Unternehmensleitbild und unserer ESG Strategie, daher haben wir insbesondere die vorstehend aufgeführten Kriterien festgehalten, welche bei einer Gehaltsanpassung oder eventuellen Auszahlung einer Ermessenstantieme herangezogen werden. Im Rahmen der Umsetzung der ESG Strategie wird hierbei dafür Sorge getragen,

dass die Nachhaltigkeitsrisiken möglichst minimiert werden und alles Erforderliche unternommen wird, um für eine stringente Überwachung der ESG-Prozesse zu sorgen. Aufgrund der vorbeschriebenen Handlungsweisen wird insgesamt auch sichergestellt, dass die Mitarbeiter bei ihrer Tätigkeit die Einbeziehung der Nachhaltigkeitsrisiken aus den Bereichen Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung berücksichtigen. Die Vergütungspolitik der Gesellschaft steht damit mit der Einbeziehung der beschriebenen Nachhaltigkeitsrisiken im Einklang.