

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten

SAVILLS IM European Logistics Fund 2



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungsverpflichtungen gemäß Artikel 10 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)

Savills Investment Management KVG GmbH (die "Verwaltungsgesellschaft") veröffentlicht in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Immobilien-Investmentfonds SAVILLS IM European Logistics Fund 2, der als Finanzprodukt gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungsverpflichtungen im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“ oder auch „Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR“) die folgenden Informationen gemäß Artikel 10 SFDR

Datum: 15.10.2024

Version: 1

ISIN: DE000A1WZ1Y5

LEI-Code: 52990060T8H38ZH5EE67

A. Zusammenfassung

SAVILLS IM European Logistics Fund 2 (der **Fonds**) wird von der Savills Investment Management KVG GmbH (die **Verwaltungsgesellschaft**) als ein Fonds betrachtet, der ökologische und/oder soziale Merkmale fördert und in den Anwendungsbereich von Artikel 8 der EU-Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzierungen (**SFDR**) fällt.

Diese Offenlegung beschreibt den Ansatz des Fonds für nachhaltige Investitionen und die Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken und -faktoren in die Entscheidungen des Portfoliomanagements integriert werden und wie ökologische und/oder soziale Merkmale durch den Fonds gefördert werden. Dies beinhaltet:

- Eine Zusammenfassung der wichtigsten ökologischen und sozialen Merkmale des Fonds durch die Anwendung des ESG-Scoring-Modells, das auf Asset- und Fondsebene angewendet wird;
- Bestätigung, dass alle Vermögenswerte im Portfolio des Fonds den Nachhaltigkeitskriterien unterliegen, die im ESG-Scoring-Modell des Fonds festgelegt sind, das darauf abzielt, die ökologische Nachhaltigkeitsleistung des Portfolios zu verbessern und Standards für neue Investitionen umzusetzen;
- Bestätigung, dass der Fonds als Artikel 8-Produkt zwar bestimmte Nachhaltigkeitsmerkmale aufweist, aber keine nachhaltigen Anlagen zum Ziel hat und dass der Fonds zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung nicht in "nachhaltige Investments" im Sinne von Artikel 2(17) der SFDR investiert;
- Eine Erläuterung der Indikatoren, die das ESG-Scoring-Modell verwendet, um die nachhaltigen Merkmale der verwalteten Immobilienanlagen ganzheitlich zu bewerten und einzustufen;
- Der Überwachungsprozess zur Erhebung der für die Indikatoren relevanten Umwelt- und Sozialdaten; und,
- das Verfahren zur Identifizierung von Datenqualitätsproblemen und die vorhandenen Abhilfemaßnahmen, um sicherzustellen, dass sich dies nicht nachteilig auf den Fonds auswirkt.

Der Fonds unterliegt der Responsible Investment Policy von Savills Investment Management. Im Rahmen dieser Richtlinie identifiziert das Management die spezifischen wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken für den Fonds und integriert diese in seine Anlageentscheidungen und berücksichtigt die wesentlichen negativen Auswirkungen seiner Anlageentscheidungen auf relevante Nachhaltigkeitsfaktoren.

B. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Der Fonds fördert ökologische oder soziale Merkmale, hat aber keine nachhaltigen Investitionen zum Ziel.

Zum Zeitpunkt dieser Offenlegung investiert der Fonds weder in nachhaltige Investments gemäß der EU Taxonomie Verordnung noch im Sinne von Artikel 2 Absatz 17 der SFDR, könnte dies jedoch in Zukunft tun. Sollte dies der Fall sein, werden die entsprechenden Abschnitte dieser Offenlegungen entsprechend aktualisiert.

C. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt Nachhaltigkeitsmerkmale sowohl beim Erwerb als auch im Rahmen des Bestandsmanagements von Vermögenswerten während des Lebenszyklus von Investitionen einschließlich/bis zur Veräußerung. Die Verwaltungsgesellschaft fasst das Konzept der Nachhaltigkeit unter drei Kategorien zusammen: (i) ökologische (E), (ii) soziale (S) Kriterien sowie (iii) gute Unternehmensführung (G).

Die Verwaltungsgesellschaft verfolgt für diesen Fonds eine Strategie, bei der die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer sowie sozialer Merkmale sichergestellt werden soll.

- Folgende **ökologische Merkmale** werden besonders berücksichtigt: (i) Energieeffizienz, (ii) Datenmanagement, (iii) Risikomanagement unter Verwendung des CRREM-Tools mit dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasen, (iv) Wassereffizienz, (v) Abfallmanagement, (vi) Betrieb von Gebäuden, (vii) Biodiversität und (viii) Zertifizierung.

Durch die Berücksichtigung von Umweltaspekten befasst sich die Verwaltungsgesellschaft in ihrer vermögensverwaltenden Rolle auch mit der Erreichung der Klimaziele des Pariser Abkommens. Dies erfolgt durch die Verringerung der Treibhausgasemissionen (THG). Die Verwaltungsgesellschaft erkennt an, dass der Immobiliensektor damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der globalen Klimaziele leisten kann.

- **Soziale Merkmale**, die besonders berücksichtigt werden, sind der soziale Wert von Immobilien, der eine Vielzahl von sozialen Aspekten umfasst, die dazu beitragen, sozialen Ungleichheiten in Bezug auf Zugang/Nutzung entgegenzuwirken. Aspekte wie Inklusion und Barrierefreiheit des Gebäudes, Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens sowie auch Mobilitätsmerkmale werden als Unterkriterien des sozialen Wertes berücksichtigt

Die Verwaltungsgesellschaft verwendet, soweit möglich, die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren, um den Fortschritt des Fonds zu messen. Dazu können gehören:

- Energieeffizienz: konzentriert sich hauptsächlich auf die Dämmeigenschaften der wichtigsten Gebäudeteile wie Wände, Fenster und Dächer. Darüber hinaus wird die technische Ausstattung des Gebäudes bewertet, z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (HVAC), Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und Energieausweisklassifizierungen.
- Die Kategorie Datenmanagement dient dazu, die Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten (einschließlich Mieterdaten) sowie die Verfügbarkeit von intelligenten Messgeräten zu ermitteln.
- Risikomanagement & CRREM befasst sich mit Klimarisiken, das Engagement in fossile Brennstoffe sowie der Bewertung von Transitionsrisiken und Umweltrisiken, die mit kontrollierten Stoffen wie Asbest verbunden sind. Außerdem wird eine CRREM-Analyse durchgeführt (basierend auf dem 1,5-Grad-Ziel). Aufgrund der Bedeutung von CRREM wird das Ergebnis der CRREM-Analyse innerhalb der Kategorie "Risikomanagement & CRREM" mit 40 % gewichtet, was zeitgleich auch mit die höchste Einzelgewichtung aller Fragen im Fragebogen darstellt.

- Unter Wassereffizienz werden u. a. Maßnahmen zur Wassereinsparung in den Gebäuden, Maßnahmen zur Regenwassernutzung und Begrünungsmaßnahmen bewertet.
- Abfallmanagement konzentriert sich auf die Verfügbarkeit von Abfallentsorgungsbereichen, Recyclingverträgen und Abfallströmen.
- Gebäudebetrieb befasst sich mit Instandhaltungsmaßnahmen und der Dokumentation dieser Maßnahmen, der Einbindung von Mietern sowie grünen Lieferverträgen.
- Die Kategorie sozialer Wert konzentriert sich auf Inklusion und Zugänglichkeit des Gebäudes, Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens wie Lärmbelästigung und bewertet Mobilitätsmerkmale wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Elektroladestationen und Ausstattungen für Radfahrer.
- Biodiversität bewertet die Grünflächen des Standorts, etwaige geförderte Biodiversitätsmaßnahmen und die frühere Nutzung des Standorts (insb. ob das Grundstück bei Erwerb bereits bebaut war oder nicht).
- Die Kategorie Zertifizierung ist eine Bonuskategorie und bewertet, ob die Immobilie ein anerkanntes externes Nachhaltigkeitszertifikat erhalten hat und wenn ja, das Ergebnis des Ratings (z.B. DGNB Gold).

D. Anlagestrategie

Nach der Anlagestrategie des Fonds wird die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung von Umwelteigenschaften sichergestellt. Nachhaltigkeitsmerkmale werden sowohl beim Erwerb als auch im Rahmen der Verwaltung der Vermögenswerte berücksichtigt.

Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale des Managers erfüllen. Dieser Schwellenwert ist ein ESG-Score von mindestens 5,0.

Andere Investitionen sind Investitionen in Vermögenswerte mit einem ESG-Score unter 5,0. Da der ESG-Check auf alle Immobilieninvestitionen des Fonds angewandt wird, werden durch die Schaffung von Transparenz ökologische/soziale Mindestgarantien angewendet. Darüber hinaus gilt die Politik des Mieterauschlusses für alle Neuvermietungen, die Verwaltungsgesellschaft ist eine Tochtergesellschaft eines UN PRI-Unterzeichners und die Savills IM Responsible Investment Policy gilt für den Fonds.

Zudem wird im Rahmen der Responsible Investment Policy der Verwaltungsgesellschaft sichergestellt, dass die relevanten Nachhaltigkeitsrisiken, -faktoren und -chancen identifiziert und kontinuierlich berücksichtigt werden, d. h. in jeder Phase der Immobilientransaktion: Immobilienerwerb, Asset Management, Entwicklung/Sanierung/Ausbau und Veräußerung. Speziell für den Fonds werden zudem folgende Aspekte umgesetzt:

a) ESG Scoring Modell

Der Fonds wird ein spezifisches ESG-Scoring-Modell einführen, ein internes Instrument zur ganzheitlichen Bewertung und Einstufung der nachhaltigen Merkmale der verwalteten Immobilien. Dieses Tool dient als Transparenzinstrument für das Fondsmanagement und ermöglicht es, die ESG-Performance der Immobilien auf jährlicher Basis zu verfolgen.

Das ESG-Scoring-Modell ist ein Fragebogen, der aus mehr als achtzig Einzelfragen besteht, die in neun Kategorien unterteilt sind: Energieeffizienz, Datenmanagement, Risikomanagement & CRREM, Wassereffizienz, Abfallmanagement, Gebäudebetrieb, sozialer Wert, Biodiversität und Zertifizierung.

Das ESG-Scoring-Modell wird in einer Excel-Tabelle von den lokalen Property Managern ausgefüllt, die für die jeweiligen Immobilien verantwortlich sind, und vom zuständigen Asset Management der savillsim.com

Verwaltungsgesellschaft validiert und qualitätsgesichert. Um die Nachhaltigkeitsmerkmale quantitativ zu bewerten, werden pro Frage Punkte für die jeweiligen Antworten vergeben. Diese sind gewichtet und werden pro Kategorie addiert. Die Gesamtpunktzahl pro Kategorie fließt in eine prozentual gewichtete Gesamtpunktzahl für jede Immobilie ein. Die Gesamtpunktzahl wird auf einer Skala von 0-10 angegeben, wobei 10 jeweils die höchste Punktzahl darstellt.

Beispiele für die Bewertung der Energiequelle: Wenn eine Immobilie mit einer Ölheizung beheizt wird, wird die Frage nach der Energiequelle mit null Punkten bewertet, während sie mit höheren Punkten bewertet wird, wenn die Immobilie mit erneuerbaren Energien betrieben wird (z. B. Fernwärmesystem, das hauptsächlich auf erneuerbaren Energien basiert oder direkt aus erneuerbaren Ressourcen stammt) oder über Wärmepumpen, bei denen der Großteil der Energie aus erneuerbaren Ressourcen (Luft/Wasser) gewonnen wird.

Die Gewichtung der einzelnen Fragen richtet sich nach ihrer Bedeutung in Bezug auf die ESG-Parameter. Fragen zur Umweltqualität, die auch einen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben, werden übergewichtet. So haben Fragen zur Gebäudedämmung, zu Energieausweisen, zu verwendeten Energieträgern und zum Ergebnis der CRREM-Analyse eine sehr hohe Gewichtung. Die Gewichtung der einzelnen Kategorien unterscheidet sich je nach Anlageklasse wie Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Die Fragen und die Gewichtung der Fragen können sich in Zukunft ändern, um sich an mögliche Marktveränderungen anzupassen und um Verbesserungen zu erreichen.

Als Teil der ESG-Strategie strebt der Fonds zum Zeitpunkt dieser Offenlegung an, die ESG-Bewertung der Immobilien im Laufe der Zeit zu verbessern. Laufend sollen mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilienvermögen des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale des Managers erfüllen. Die Mindestschwelle, die erreicht werden muss, ist eine ESG-Bewertung von mindestens 5,0 Punkten.

Das ESG-Scoring-Modell ist nicht nur auf die bestehenden Immobilien im aktuellen Portfolio anzuwenden, sondern auch auf anzukaufende Immobilien. Die ESG-Bewertung der potenziellen Immobilien, die erworben werden sollen, muss mindestens 5,0 Punkte erreichen. Wird diese Mindestschwelle nicht erreicht, muss die Verwaltungsgesellschaft sicherstellen, dass der Wert innerhalb von drei Jahren nach dem jeweiligen Erwerb erreicht wird.

Darüber hinaus muss eine CRREM-Analyse für alle bestehenden Immobilien bis spätestens Ende 2024 und für alle Neuakquisitionen innerhalb eines Zeitrahmens von maximal zwei Jahren nach dem Erwerb abgeschlossen werden.

Die vorgenannten Ziele können einer Neubewertung unterzogen und daher von Zeit zu Zeit geändert werden.

b) Bindende Elemente der Fondsstrategie

Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen und sozialen Mindestanforderungen der Verwaltungsgesellschaft erfüllen. Das bedeutet, dass es für die Verwaltungsgesellschaft verbindlich ist, dass mindestens 60 % des Gesamtwerts der im Portfolio des Fonds gehaltenen Immobilien einen ESG-Score von mindestens 5,0 aufweisen. Wird diese Mindestschwelle für Neuakquisitionen nicht erreicht, verpflichtet sich der Verwalter, dafür zu sorgen, dass der Wert innerhalb von drei Jahren nach dem jeweiligen Erwerb erreicht wird.

c) Ausschlusspolitik

Im Rahmen seiner Anlagestrategie für verantwortungsvolle Investitionen hat der Fonds außerdem eine Ausschlusspolitik für Neuvermietungen verabschiedet, die für die Mieter der Immobilien gilt und die folgenden Bereiche abdeckt:

Waffen

Der Fonds strebt an, Geschäfte mit Unternehmen auszuschließen, die mit der Herstellung, dem Einsatz, der Lagerung, dem Handel, der Wartung, dem Transport und der Finanzierung umstrittener Waffen wie Antipersonenminen, Streumunition, chemischen und biologischen Waffen in Verbindung gebracht werden. Konkret wird eine Null-Toleranz-Schwelle für Unternehmen festgelegt, die mit geächteten Waffen in Verbindung gebracht werden.

Menschenrechtsverletzungen

Der Fonds wird nicht aktiv mit Mietern/Unternehmen in Kontakt treten, von denen angenommen wird, dass sie mit Menschenrechtsverletzungen in Verbindung stehen, und insbesondere nicht an potenzielle Mieter/Unternehmen vermieten, die gegen den UN Global Compact verstoßen haben, es sei denn, die zuvor aufgedeckten Praktiken wurden glaubhaft korrigiert.

Fossile Brennstoffe

Der Fonds ist bestrebt, das direkte Engagement in der Branche der fossilen Brennstoffe zu begrenzen und Mieter/Unternehmen von Vermietungen ausschließen, die nach Ansicht der Verwaltungsgesellschaft direkt zur Klima- und Biodiversitätskrise beitragen und die keine positiven Maßnahmen ergreifen, um diese Auswirkungen zeitnah zu beheben.

Insbesondere sind Unternehmen, die mehr als 10 % ihres Umsatzes mit der Förderung und Verarbeitung von Kohle erzielen, ausgeschlossen.

Andere Aktivitäten

Vor der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen, die eine indirekte Beteiligung an bestimmten Tätigkeiten wie dem Verkauf und der Herstellung von Tabakerzeugnissen implizieren, ist eine sorgfältige Abwägung vorzunehmen, bei der insbesondere die ethischen Grundsätze und die Angemessenheit der Tätigkeiten berücksichtigt werden. Unternehmen, die mehr als 5 % ihres Umsatzes mit der Herstellung von Tabakerzeugnissen erzielen, sind ausdrücklich ausgeschlossen.

d) Good governance

Der Fonds investiert in Immobilienvermögen und nicht in Unternehmen mit Mitarbeitern. Daher ist die Bewertung der guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, für den Investitionsentscheidungsprozess des Fonds nicht relevant. Der Fonds stellt jedoch sicher, dass Fragen der Unternehmensführung in der Wesentlichkeitsanalyse bewertet werden, um die wesentlichsten Risiken zu ermitteln, zu denen insbesondere Menschenrechte, moderne Sklaverei, Korruption und Arbeitsrechte gehören. Dies wird durch einen Verhaltenskodex, eine Politik des Ausschlusses von Mietern und der verantwortungsvollen Anlagepolitik (Responsible Investment Policy) der Verwaltungsgesellschaft gewährleistet. Außerdem ist die Verwaltungsgesellschaft eine Tochtergesellschaft eines UN PRI-Unterzeichners.

E. Aufteilung der Investitionen

Mindestens 60% des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds müssen in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale der Verwaltungsgesellschaft erfüllen. Die Mindestschwelle in Bezug auf das ESG-Scoring-Modell ist ein Wert von 5,0 Punkten.

Maximal 40% des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds werden in Vermögenswerte mit einem ESG-Score unter 5,0 Punkten investiert.

Der Schwerpunkt liegt in erster Linie auf den ökologischen Merkmalen. Die Gesamtgewichtung der Fragen, die sich auf Umwelt-, Sozial- oder Governance-Themen beziehen, unterscheidet sich geringfügig zwischen den Anlageklassen in folgenden Wertebereichen: Umwelt 70-85%, Soziales 7-15%, Governance 10-12%.

Zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung investiert der Fonds weder nach Artikel 2(17) der SFDR noch nach der EU-Taxonomie in nachhaltige Anlagen und hat daher keine nachhaltigen Anlagen mit einem Umweltziel. Das Minimum an nachhaltigen Anlagen mit umweltpolitischer Zielsetzung im Sinne der EU-Taxonomie beträgt daher 0%. Der Fonds kann in Zukunft in solche nachhaltigen Anlagen investieren.

F. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

a) Monitoring des ESG-Scorings

Die Verwaltungsgesellschaft überwacht die relevanten Daten, die für das ESG-Scoring-System relevant sind und prüft die Einhaltung der Erreichung des Mindestschwellenwerts des Portfolios, die bei einer Punktzahl von 5,0 oder mehr liegt. Das Scoring-Modell dient als Transparenzinstrument für das Fondsmanagement und ermöglicht es, die ESG-Performance der Immobilien auf jährlicher Basis zu verfolgen. Das ESG-Scoring-System wird zunächst für alle bestehenden Immobilien des Fonds von externen Property Managern und internen Asset Managern und für alle Neuakquisitionen von externen Dritten angewendet, die mit der Durchführung der technischen und/oder ESG-Due-Diligence beauftragt werden. Ziel ist es, den ESG-Score im Laufe der Zeit zu verbessern.

Das ESG-Scoring unterliegt einer jährlichen Überprüfung durch das interne Asset Management. Um eine hohe Qualität zu gewährleisten, werden vom Fondsmanagement zudem laufend Stichproben durchgeführt.

b) Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen ihres Gesamtansatzes zur Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in ihren Anlageentscheidungsprozess die wichtigsten negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ("PAI") auf Fonds-/Produktebene ermittelt und berücksichtigt diese. Bei allen Anlageentscheidungen in Bezug auf den Fonds werden die PAIs im Wesentlichen berücksichtigt. Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt gemeinsam mit dem Anlageberater (i) das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und (ii) das Engagement in energieineffizienten Immobilienanlagen in Übereinstimmung mit den Indikatoren für Immobilienanlagen gemäß der Offenlegungsverordnung. Darüber hinaus berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft freiwillig die folgenden Hauptindikatoren für nachteilige Auswirkungen: (i) Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 und 3) und (ii) Intensität des Energieverbrauchs.

Insbesondere wird die Verwaltungsgesellschaft bestimmte Informationen, die über manuelle und/oder automatisierte Prozesse gesammelt werden, aggregieren, um die genannten PAIs der Immobilien zu bestimmen. Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt die vorgenannten Indikatoren zum Zeitpunkt des Erwerbs, sofern die erforderlichen Daten verfügbar sind. Darüber hinaus berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft die Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen während der Haltedauer des jeweiligen Vermögenswertes und führt regelmäßige (in der Regel jährliche) Überprüfungen gemäß der Offenlegungsverordnung durch. Die Verwaltungsgesellschaft entscheidet von Fall zu Fall über

Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der wichtigsten negativen Auswirkungen. Ein spezifischer Schwellenwert für die Indikatoren der negativen Auswirkungen wird nicht angegeben, da dieser aufgrund der Unterschiede zwischen den einzelnen Anlageklassen variieren kann.

Die qualitative und/oder quantitative Berichterstattung über die oben genannten Indikatoren wird in den speziellen Abschnitt des periodischen Berichts über den Fonds aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltungsgesellschaft beschlossen hat, die PAI-Regelung gemäß Artikel 4 der Offenlegungsverordnung hinsichtlich der Veröffentlichung der PAI-Erklärung auf Unternehmensebene nicht anzuwenden.

G. Methoden

Messen und Offenlegen sind wesentliche Bestandteile eines verantwortungsvollen Managements von Vermögenswerten. Die jährliche Überprüfung des ESG-Scorings des Fonds durch ESG-Spezialisten ist ein wirksames Mittel, um dies zu erreichen. Neben der jährlichen Prüfung des ESG-Scorings werden zudem folgende Maßnahmen ergriffen:

- Jährliche Überprüfung der Energieausweise
- Überprüfung der Verbrauchsdatenerfassung der Immobilien
- Nachhaltigkeitsrisikobewertungen zur Ermittlung wesentlicher Nachhaltigkeitsprobleme

H. Datenquellen und -verarbeitung

Zusätzlich zu den internen Kapazitäten der Verwaltungsgesellschaft werden ESG-Dienstleister genutzt, mit denen die im Kapitel „Methoden“ aufgeführten Anforderungen sichergestellt werden:

Das ESG-Scoring-Modell ist eine eigenständige Bewertung, die von Property Managern, Asset Managern oder und/oder externen Beratern ausgefüllt wird. Die Ausfüller müssen verschiedene Datenquellen auswerten, um den Fragebogen auszufüllen. Die meisten Informationen sollten in der Gebäudedokumentation, in TDD-Berichten und bei Vor-Ort-Besuchen verfügbar sein.

Die Verbrauchsdaten werden mindestens einmal jährlich von Property Managern oder - sofern vorhanden - digital mit Hilfe von intelligenten Messgeräten erfasst. Die Verbrauchsdaten werden von einer externen dritten Partei überprüft.

Zum Zeitpunkt dieser Offenlegung gibt es keine Schnittstellen zu anderen Systemen.

I. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die verfügbaren ESG- und Nachhaltigkeitsdaten (insbesondere im Bereich Klimarisikobewertung) haben ihre Grenzen, da diese Forschung noch im Entstehen begriffen ist. Die Datenanbieter, von denen die Verwaltungsgesellschaft die Daten bezieht, werden regelmäßig überprüft und die Verwaltungsgesellschaft bemüht sich kontinuierlich um eine Verbesserung der Transparenz, Offenlegung und Datenbereitstellung in Bezug auf den Fonds. In Fällen, in denen Datenlücken bestehen, z. B. wenn die Verwaltungsgesellschaft nicht in der Lage ist, Energieverbrauchsdaten und damit CO₂-Emissionen der Nutzer zu erfassen, werden Referenzbenchmarks verwendet, um fundierte Schätzungen vorzunehmen, und es wird transparent gemacht, wo dieser Prozess angewandt wurde. Die Abhängigkeit von Schätzungen soll verringert werden, so dass die tatsächlichen Emissionen gemeldet werden. Sollten Datenlücken eine fundierte Entscheidung erschweren und die Ausrichtung des Fonds an seiner nachhaltigen Strategie sicherstellen, empfehlen ESG-Spezialisten gemeinsam mit dem Fondsteam Maßnahmen zur Risikominderung. Dazu könnte auch die Erprobung eines Ansatzes an einem einzelnen Vermögenswert gehören, bevor dieser Ansatz auf den gesamten Fonds angewendet wird.

J. Sorgfaltspflicht

Die Due-Diligence-Prüfung wird zu verschiedenen Zeitpunkten im Investitionszyklus und zu unterschiedlichen Zwecken durchgeführt. Der Fonds führt bei allen Akquisitionen eine detaillierte Nachhaltigkeits-Due-Diligence durch. Ziel ist es, die ESG-Risiken und -Chancen in der frühesten Phase des Lebenszyklus zu verstehen und das ESG-Scoring-System auf den Fonds anzuwenden.

Wenn möglich, wird eine Due-Diligence-Prüfung durch externe Berater durchgeführt, wobei der Fondsmanager darauf achtet, dass die Berater eine starke Erfolgsbilanz in Bezug auf Nachhaltigkeit und verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement vorweisen können, und erwartet, dass sie sich an die Responsible Investment Policy der Verwaltungsgesellschaft halten.

K. Mitwirkungspolitik

Der Fonds steht in regelmäßigem Austausch mit den Mietern seiner Immobilien, da die Verwaltungsgesellschaft bestrebt ist, die Immobilien in ihrem Portfolio kontinuierlich zu verbessern. Die Verwaltungsgesellschaft bemüht sich kontinuierlich um eine offene und kooperative Zusammenarbeit mit den Mietern, auch mit dem Ziel, die ESG-Berichterstattung in Bereichen wie Wasser-, Abfall- und Energieverbrauch zu verbessern und die allgemeine Nachhaltigkeit der Immobilien in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Vermögensplan zu verbessern.

Wichtige Information:

Bei diesem Dokument handelt es sich um spezifische Informationen, welche von der Savills Investment Management KVG GmbH („Savills IM“) ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt wurde. Die Savills Investment Management KVG GmbH ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 104229 und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen und beaufsichtigt. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind allgemeiner Natur und berücksichtigen keinerlei individuelle Umstände auf Seiten des Empfängers. Eine Rechts- oder Steuerberatung sowie eine sonstige Dienstleistung sind mit diesem Dokument nicht verbunden.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung noch ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots betreffend den Kauf oder den Verkauf von Anteilen an die in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen dar. Pre-Marketing-Dokumente werden kenntlich gemacht und stellen ebenso weder eine Vertriebsmaßnahme dar noch berechtigen sie zur Zeichnung von Anteilen. Es obliegt ausschließlich dem Empfänger dieses Dokuments, die Eignung des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens für seine Zwecke ggf. unter Hinzuziehung von Rechts-, Steuer-, Anlage- und/oder sonstigen Beratern zu beurteilen.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen der in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen. Der Erwerb von Anteilen an den in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen ist ausschließlich auf Basis der für die Investmentvermögen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen möglich, die bei Savills IM erhältlich sind. Dieses Dokument entspricht auch nicht den Anforderungen der Richtlinie 2004/39/EG (MiFID) und der zu dieser ergangenen Richtlinien und Verordnungen sowie des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Wertpapierdienstleistungs- Verhaltens- und Organisationsverordnung (WpD-VerOV). Das Dokument ist damit für jegliche Form des Vertriebs, der Beratung oder der Finanzdienstleistung gegenüber Kunden nicht geeignet.

Dieses Dokument wurde von Savills IM mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch können Unrichtigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Savills IM übernimmt keine Verpflichtung, Angaben, die sich nachträglich als unrichtig herausstellen oder infolge von Änderungen nachträglich unrichtig werden, zu korrigieren.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung von Savills IM zum Zeitpunkt der Erstellung. Savills IM übernimmt keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Inhalte und für das Eintreten von Prognosen. Dies betrifft insbesondere die künftige Wertentwicklung des Produktes und dessen Vermögensgegenstände, die von durch Savills IM nicht beherrschbare oder vorhersehbare Faktoren und Marktentwicklung beeinflusst und in der Regel von externen und unabhängigen Bewertern bewertet werden.

Sowohl die COVID-19 Pandemie als auch die Auswirkungen des Russland/Ukraine-Konflikts beeinflussen in vielen Bereichen das makroökonomische Umfeld. Die Folgen sind derzeit noch nicht vollumfänglich abschätzbar. Insbesondere Prognosen sind einer erhöhten Volatilität unterworfen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit jeder Investition in Investmentvermögen neben Chancen stets auch Risiken verbunden sind und dass der Erwerb von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen mit Kosten verbunden ist. Einzelheiten zu den Risiken sowie den Kosten sind den gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen zu entnehmen.

Savills IM weist ausdrücklich darauf hin, dass Angaben über die historische Wertentwicklung sich ausschließlich auf die Vergangenheit beziehen und keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige

Entwicklung darstellen. Savills IM übernimmt weder eine Gewähr für die künftige Wertentwicklung noch für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen.

In dieses Dokument wurde Finanzanalysematerial mit einbezogen. Savills IM weist darauf hin, dass dieses Material nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen genügt und nicht dem Verbot unterliegt, vor Veröffentlichung der „Finanzanalyse“ mit darin genannten Finanzinstrumenten zu handeln. Savills IM weist in diesem Zusammenhang ferner auf Umstände und Beziehungen hin, die nach ihrer Auffassung Interessenkonflikte begründen können. Savills IM hat hierzu interne Maßnahmen ergriffen, die das Auftreten von Interessenkonflikten möglichst vermeiden sollen.

Die Verbreitung der hier enthaltenen Informationen sowie das Angebot der Anteile an den in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen sind in vielen Ländern unzulässig. Die Informationen in diesem Dokument sind daher lediglich für den Vertrieb an professionelle oder semi-professionelle Anleger (§ 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB) in Jurisdiktionen bestimmt, in denen das Produkt zum Vertrieb zugelassen ist. Sie richten sich ausdrücklich nicht an Privatanleger. Dieses Produkt kann insbesondere nicht von US-Personen (natürliche Personen mit Wohnsitz in den USA bzw. nach den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, US-Territoriums oder einer US-Besitzung gegründeten Personen- oder Kapitalgesellschaften) erworben werden.

Dieses Dokument ist streng vertraulich und für die ausschließliche Verwendung des benannten Empfängers bestimmt. Eine Weitergabe dieses Dokumentes durch den Empfänger an Dritte, insbesondere an solche Personen, an die sich dieses Dokument nicht richtet, ist unzulässig. Es darf nicht ohne die vorherige, ausdrückliche, schriftliche Genehmigung von Savills IM in keiner Form weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt, weitergegeben oder veröffentlicht werden. Insbesondere darf es nicht an die Presse oder an andere Medien weitergeleitet werden. Bei einer etwaigen gestatteten Weitergabe muss sichergestellt sein, dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen richtig dargestellt werden. Savills IM kann von Dritten nicht für die Verwendung jedweder hierin enthaltenen Informationen haftbar gemacht werden.