

2.2. Nachhaltigkeitsbericht

Die Anlagebedingungen des Sustainable Europe sehen vor, dass Immobilien vor Erwerb einer Nachhaltigkeitsprüfung durch einen Nachhaltigkeitsberater, derzeit die Sustainable Real Estate AG, unterzogen werden. Sie dürfen nur dann erworben werden, wenn die festgelegten Investitionsvoraussetzungen eingehalten sind. Darüber hinaus werden diese Investitionsvoraussetzungen auch bei der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt.

2.2.1. Ökologische Merkmale

Mit dem Sustainable Europe werden ökologische Merkmale im Sinne von Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (Offenlegungsverordnung) beworben und im Rahmen der Investitionstätigkeit umgesetzt. Schlüsselindikatoren für die Ressourceneffizienz sind der jährliche Endenergieverbrauch Wärme für Heizung und Warmwasser bezogen auf die Nettogrundfläche sowie der jährliche Endenergieverbrauch Allgemeinstrom (eingebaute Beleuchtung, Lüftung etc.) ebenfalls bezogen auf die Nettogrundfläche. Immobilien werden nur erworben, wenn die Immobilien unterhalb der Strom- und Wärmeverbrauchswerte gemäß Anlage 2 der Bekanntmachung der Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand vom 7. April 2015 liegen.

Der Sustainable Europe investiert ausschließlich in Immobilien, die nicht für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Verarbeitung von fossilen Brennstoffen verwendet werden. Zusätzlich darf mit den Investitionen keine erhebliche Beeinträchtigung der in Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung bzw. Artikel 9 Buchstabe a der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der VO (EU) 2019/2088 (Taxonomie-Verordnung) genannten EU-Umweltziele verbunden sein.

Der Anteil der Investitionen des Sustainable Europe, die die Schlüsselindikatoren Strom und Wärme sowie die Ausschlusskriterien einhalten, beträgt 100 % zum 30. Juni 2021.

2.2.2. Weitere Investitionsmerkmale

Makrostandort

Das Makrostandortrating der europäischen Metropolregionen und weiterer Ballungsräume (Kernstädte und zugehörige Einzugsgebiete) in Europa dient der Selektion attraktiver, zukunftssträchtiger Makrostandorte. Dabei fließen auf Länderebene neben den rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen auch die Transparenz der Immobilienmärkte in die Bewertung ein. Auf Ebene der Metropolregionen bzw. Ballungsräume werden Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur sowie Lebensqualität und Infrastruktur bewertet.

Nach diesem Rating darf der Sustainable Europe zum Bilanzstichtag in knapp 270 der 590 untersuchten Standorte investieren.

Mikrostandort und Gebäude

Zur Bewertung von Mikrostandort und Gebäude analysiert die Sustainable Real Estate AG die Bereiche Mobilität, Umfeld, Energie und Umwelt, Komfort und Wohlbefinden sowie Nutzungsqualität und Flexibilität bzw. Drittverwendungsmöglichkeit. Für jeden dieser Bereiche werden Punkte vergeben. Die Punktzahlen der einzelnen Bereiche werden nach einem Gewichtungsschema zu einer Gesamtpunktzahl (Nachhaltigkeitskennzahl) addiert.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft berücksichtigt die Ergebnisse dieser Analysen im Rahmen der Ankaufsentscheidung. Um die Anforderungen zu erfüllen, sollen für den Sustainable Europe nur solche

Immobilien erworben werden, deren Nachhaltigkeitskennzahl mindestens 60 beträgt und damit mindestens 20 % über Objekten liegt, die nach Einschätzung des Nachhaltigkeitsberaters dem Durchschnitt von Bürogebäuden in den Investitionsländern des Sustainable Europe entsprechen. Die genannten Anforderungen müssen entweder bei Ankauf bereits erfüllt sein oder durch die Umsetzung vorab definierter Maßnahmen innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht werden. Sie sollen darüber hinaus eingehalten werden, solange der Sustainable Europe die Immobilien besitzt. Die Bewertungen der Mikrostandorte und der Gebäude werden jährlich aktualisiert.

2.2.3. Ausschlusskriterien für Mieter

Mieter aus den Branchen Kernenergie, Rüstung, Pornografie und Glücksspiel sind ausgeschlossen.

2.2.4. Kennzahlen

Die folgenden Abbildungen zeigen die Ergebnisse der Bewertungen der Makrostandorte, Mikrostandorte und Gebäude per 30. Juni 2021. Die Nachhaltigkeitskennzahl des Portfolios beträgt 61.

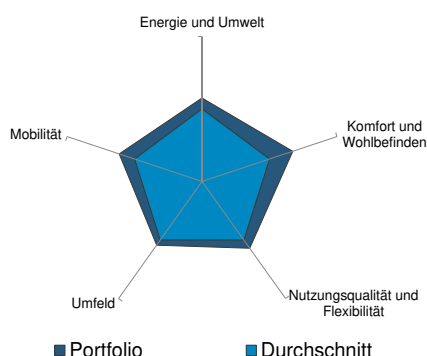
Rang Makrostandort und Nachhaltigkeitskennzahlen p. a.

Stadt	Adresse	Rang Makrostandort-rating	Nachhaltigkeitskennzahlen Gebäude und Mikrostandorte***					Insgesamt
			Energie und Umwelt	Komfort und Wohlbefinden	Nutzungsqualität und Flexibilität	Umfeld	Mobilität	
Dublin	Merrion Road	193	56	80	70	55	50	62
Tampere	Visiokatu 1	190	56	66	66	59	54	60
Tampere	Visiokatu 3	190	56	66	66	59	54	60
Amsterdam	Pieter Calandlaan 1	29	53	68	62	57	70	62
Portfolio**			56	72	67	57	54	61

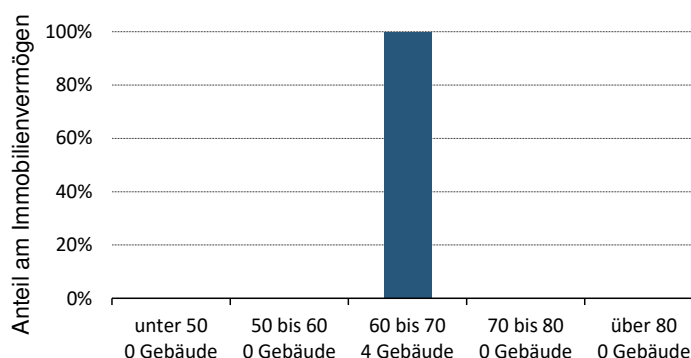
** Mit den Verkehrswerten gewichtete Mittelwerte

*** Die Kennzahlen sind so normiert, dass der Wert 50 dem Durchschnitt entspricht

Nachhaltigkeit des Portfolios



Verteilung der Nachhaltigkeitskennzahlen



2.2.5. Nachhaltigkeit der im Berichtszeitraum erworbenen Immobilien

Aus den Analysen des Nachhaltigkeitsberaters bzw. der Strategie zur nachhaltigen Investition werden im Zuge des Ankaufsprozesses auch Verbesserungsvorschläge abgeleitet.

Die im Berichtszeitraum erworbene Immobilie Pieter Calandlaan in Amsterdam befindet sich im Stadtteil Nieuw-West mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Das 2003 errichtete Gebäude weist einen hochwertigen Innenausbau und eine sehr gute Tageslichtqualität auf. Die Raumaufteilung ist sehr flexibel gestaltbar. Die Immobilie ist weitgehend barrierefrei. Im Haus befindet sich eine Kantine. Die Stadt plant eine Erweiterung des Fernwärmenetzes, sodass die bestehende Gasheizung mittelfristig durch Fernwärme ersetzt werden kann. Nach dem Erwerb wurde ein Energieaudit beauftragt, um weitere Energie- und CO₂-Einsparpotenziale zu ermitteln.

Die beiden weiteren im Berichtszeitraum mittelbar erworbenen Immobilien Visiokatu 1 und 3 in Tampere befinden sich im Stadtteil Hervanta, rund 10 km südwestlich vom Zentrum Tampere, und sind Teil des Technologieparks Hermia, in dem auch die technische Universität beheimatet ist. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch die Eröffnung einer neuen Straßenbahnlinie im Jahr 2021 verbessert. Die in den Jahren 1998 und 2000 errichteten Gebäude zeichnen sich durch eine hochwertige Bauweise, gute Tageslichtnutzung und weitgehende Barrierefreiheit aus. Neben einer Kantine befindet sich in den Gebäuden auch ein Fitnessraum. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über Fernwärme, die mehrheitlich in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Rund die Hälfte der dabei benutzten Energiequellen sind erneuerbar. Nach dem Erwerb der Gebäude wurde mit der Umstellung der Beleuchtung auf LED begonnen. Zur Ermittlung weiterer Energiesparpotenziale wurde ein Energieaudit beauftragt.

2.2.6. Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Asset Management

Die Nachhaltigkeitsanalysen werden jährlich aktualisiert und Nachhaltigkeitsaspekte werden auch im laufenden Asset Management berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere den Bereich Haustechnik. Beispielsweise wird bei den Immobilien in Tampere die Installation von Ladestationen für Elektroautos geprüft. Für die Immobilie Merrion Road in Dublin wurde im Berichtszeitraum eine Energieanalyse beauftragt. Bedingt durch die Beschränkungen aufgrund der derzeitigen Pandemie durfte der Gutachter das Gebäude bislang jedoch nicht betreten. Die Analyse wird aufgenommen, sobald die Situation dies ermöglicht.