

Catella Modernes Wohnen Fund

Environmental, Social and Governance (ESG) Policy

Der Catella Modernes Wohnen (CMW) hat sich verpflichtet, seine finanziellen Ziele zu erreichen und gleichzeitig marktführende Umwelt-, Sozial- und Governance-Standards (ESG) auf Fonds- und Vermögensebene zu erfüllen. ESG-Themen stehen im Mittelpunkt der Investitions- und Eigentümerentscheidungen. Unser Ziel ist es, ein Fonds mit führenden Nachhaltigkeitsreferenzen zu werden.

Der Catella Modernes Wohnen (CMW) hat hochrangige ESG-Anforderungen entwickelt, die vor potenziellen Ertragseinbußen schützen, indem sie die Widerstandsfähigkeit gegenüber verschärften regulatorischen Anforderungen, betrieblichen Kostenschwankungen, Besetzererwartungen und künftigen Käuferkriterien sicherstellen. Im Gegenzug erwartet unsere Strategie eine verbesserte Liquidität, eine stärkere Mieterbindung und ein höheres Ertragswachstum.

In dieser Richtlinie sind unsere Verpflichtungen im Bereich der ESG-Fonds festgelegt. Fortschritt und Erfolg werden durch einen strukturierten Managementsystemansatz auf allen Ebenen und bei allen Aktivitäten des Unternehmens unterstützt.

Portfolio Management

Der Catella Modernes Wohnen (CMW) und seine Manager betrachten das effektive Management von Umweltauswirkungen und -risiken als zentrale Aufgabe unserer Treuhänder, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung des Pariser Abkommens. Daher werden auf Portfolioebene unterstützende Managementinstrumente und Richtlinien implementiert:

- Beurteilung der Fragilität und Robustheit jeder Transaktion und als regelmäßiger Prozess innerhalb der Vermögensverwaltung
- Bewertung der wichtigsten Umweltrisiken als Teil jeder Transaktion und als regelmäßiger Prozess innerhalb der Vermögensverwaltung; diese Bewertung umfasst Verstrickungsrisikoplanungen und Maßnahmen zur Minderung etwaiger Verstrickungsrisiken.
- Entwicklung von Umweltkennzahlen für den Fonds, die zur Messung der Performance verwendet werden sollen. Diese Indikatoren umfassen mindestens den spezifischen Energieverbrauch, den Carbon Footprint, den spezifischen Wasserverbrauch und die spezifische Abfallmenge.
- Entwicklung eines regelmäßigen Verbrauchsdatenerfassungsprozesses (vor allem Energie, Wasser und Abfall) sowie Umsetzung in Property- und Facility-Management-Verträgen.
- Einsatz von Softwarelösungen zur systematischen Messung und Verwaltung nachhaltigkeitsrelevanter Immobiliendaten im gesamten Fonds und zur quartalsweisen Berichterstattung über die Auswirkungen der ESG.
- Entwicklung umfassender und realisierbarer mittel- und langfristiger Ziele für die Datenerfassung und die Reduzierung der Umweltauswirkungen der Immobilien, insbesondere im Hinblick auf Energie- und Wasserverbrauch, Abfallentsorgung und Biodiversität. Diese mittel- und langfristigen Ziele werden uns dabei helfen, die Klimaneutralität unseres Fonds bis 2050 zu erreichen, zusammen mit einem realisierbaren Anteil der Regenwassernutzung für Bewässerung und Reinigung. Darüber hinaus werden wir uns bemühen, Flächen zu entsiegeln und Möglichkeiten zur Rückhaltung von Regenwasser zu schaffen, wo immer dies möglich ist. Alle Abfälle sollen getrennt gesammelt und von der Deponie abgeleitet werden. Um diese Ziele zu erreichen, sollen für alle Mieter grüne Mietverträge eingeführt werden, einschließlich der

Verpflichtung zur Weitergabe von Energieverbrauchsdaten und zur Prüfung der Beschaffung von grüner Energie.

- Betreiben eines Umweltmanagementsystems, das sich an der internationalen Norm ISO14001 orientiert, einschließlich ESG-Aktionsplänen auf Unternehmens- und Anlagenebene. Integration von Maßnahmen zur Verbesserung der ESG-Leistung in die CAPEX-Pläne (d.h. Energieeffizienz, Wassereffizienz, Abfallmanagement, Verbesserung von Gesundheit & Wohlbefinden und ggf. Verbesserung der Biodiversität).
- Sicherstellen, dass Umweltfragen in den Beschaffungsprozess des Fonds integriert werden, durch eine Beschaffungspolitik, die die Entwicklung der Kreislaufwirtschaft fördert.
- Entwicklung und Dokumentation eines umfassenden Programms zur Einbindung von Stakeholdern, um einen positiven Beitrag zu sozialen Aspekten und lokalen Gemeinschaften zu leisten (vgl. Catella "From Good to Great Program") und um nachhaltige Praktiken unserer Immobilien- und Facility-Manager sowie unserer Mieter zu unterstützen.
- Soziale Verbesserungsziele in die Asset Management-Pläne einbauen, wo immer dies möglich ist. Die Strategie soll das Bestreben beinhalten, moderne Arbeitsräume mit dem Schwerpunkt auf das Wohlbefinden der Mieter in den Gebäuden bereitzustellen.
- Jährlich über unsere ESG-Aktivitäten und deren Entwicklung berichten.
- Der Catella Modernes Wohnen (CMW) wird die Entwicklung von branchenweiten Berichts- und Nachhaltigkeits-Benchmarking-Protokollen unterstützen und sich an geeigneten Programmen wie GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) und INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) beteiligen.

Darüber hinaus erkennt der Catella Modernes Wohnen (CMW) an, dass transparente Governance-Prozesse entscheidend für die Prinzipien verantwortungsbewussten Investierens und die Abstimmung zwischen den Investoren, Managern, Dienstleistern und allen Stakeholdern sind.

Investment Management

Bereits in der Due-Diligence-Phase neuer Assets werden bestimmte ESG-Anforderungen berücksichtigt. So werden von Anfang an Stärken und Schwächen aus Nachhaltigkeitssicht identifiziert:

- Durchführung eines Asset Level Compliance Checks, der Risiken aus dem lokalen Energie- und Umweltrecht einschließt.
- Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die technische und ökologische Due Diligence.
- Resilienz und Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel einschließlich Hochwasserrisiko und -kontrolle
 - Altlastenuntersuchungen des Bodens und der Umgebung
 - Bausubstanz einschließlich schädlicher Materialien
 - Energieeffizienz von mechanischen und elektrischen Geräten
 - Energieausweise (EPCs) und andere regulatorische Risiken (z.B. F-Gas Vorschriften und lokale Trinkwasservorschriften)

- Energieverbrauch und Carbon Footprint, Wasserverbrauch und Abfallmanagement
- Einrichtung der Energieversorgung
- Wohlergehen am Arbeitsplatz (unter Berücksichtigung von Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden der Gebäudenutzer - die Umweltqualität in Innenräumen kann besonders berücksichtigt werden)
- Verkehrsanbindung und Parken
- Biodiversität und Lebensraum
- Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien sowohl bei der Heizung als auch bei der Elektrizität
- Maßnahmen zur Senkung der laufenden Kosten und zur Steigerung des Investitionswertes
- Überprüfung der bestehenden Messstrategie und mögliche Anpassungen an den Gesamterhebungsprozess des Fonds.
- Entwicklung von vermögenswertspezifischen Nachhaltigkeits-CAPEX-Maßnahmen.
- Bewertung der Machbarkeit der Einbindung von Stakeholdern mit Lieferanten, Mietern und der Gemeinde, um die ESG-Performance der Anlage zu unterstützen und voranzutreiben.
- Strukturierter Übergabeprozess vom Investmentteam an das Asset Management.

Nach Abschluss der Übernahme kann das Asset Management einfach mit einer kontinuierlichen Verbesserung des Assets beginnen.

Asset Management

Wir verpflichten uns zu einem Stewardship-Ansatz, so dass der ökologische Wert der verwalteten Anlagen am Verkaufspunkt größer ist als beim Erwerb. Daher werden die folgenden Maßnahmen im Rahmen der Vermögensverwaltung umgesetzt, um eine kontinuierliche Verbesserung der ESG-Performance zu erreichen:

- Integration der identifizierten Nachhaltigkeitsthemen der Akquisitionsphase in das Asset Management.
- Weitere Untersuchung von Maßnahmen zur Reduzierung der Umweltauswirkungen (Energie, Wasser und Abfall).
- Besitz von Green-Building-Zertifikaten für die operative Leistung von mindestens 20% unserer Assets under Management (AUM) bis 2030.
- Implementierung eines Verbrauchsdatenerfassungsprozesses und Verbesserung der Infrastruktur für die Verbrauchsmessung, wo erforderlich.
- Die Verbesserung der Biodiversität auf und/oder um die Anlage herum in Betracht ziehen (z. B. städtische Landwirtschaft, grüne Gemeindegebiete).
- Entwicklung von Nachhaltigkeitsleitfäden für Mieter, Ausstattungs- und Sanierungsleitfäden, um das positive Engagement und die besten Praktiken unserer Nutzer zu fördern.
- Property- und Facility-Management-Teams sowie Instandhaltungsunternehmen werden gebeten, ihre Beratung über den regulären Betrieb des Gebäudes und seiner technischen Systeme hinaus auszuweiten und Vorschläge zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung der Anlage aufzunehmen.
- Kontinuierliche Überprüfung der ESG-Aktivitäten zusammen mit den Hauptmietern und anderen Stakeholdern (Dienstleister, Nachbarn, Gemeinden etc.), um Erwartungen und Ergebnisse abzustimmen.
- Bereitstellung einer sicheren, geschützten und gesunden Umgebung für alle Gebäudenutzer

Developments (New Construction & Major Renovations)

Neubau- und große Renovierungsprojekte bieten die Chance, die Gesamtnachhaltigkeitsperformance des Catella Modernes Wohnen (CMW) maßgeblich zu beeinflussen. Zu Beginn der Projektentwicklungsphase können die Nachhaltigkeitsmerkmale definiert und nahtlos in alle Phasen der Entwicklung integriert werden. Daher werden bei allen Entwicklungen des Catella Modernes Wohnen (CMW) mindestens die folgenden Aspekte berücksichtigt:

- Erreichen des höchstmöglichen Green Building Zertifizierungsniveaus für Neubauten und größere Renovierungsobjekte. Dabei werden die folgenden Hauptaspekte berücksichtigt:
 - Anpassung an den Klimawandel
 - Belastbarkeit
 - Ressourceneffizienz und -management (Energie, Wasser und Abfall)
 - Erneuerbare Energie
 - Nachhaltige Materialien zur Unterstützung der Kreislaufwirtschaft und zur Reduzierung zukünftiger Gesundheitsrisiken (inkl. Supply Chain Management)
 - Sicherheit, Gesundheit & Wohlbefinden aller Projektbeteiligten sowie der zukünftigen Gebäudenutzer und Besucher
 - Öffentliche Verkehrsmittel und Annehmlichkeiten
 - Fahrräder und andere Einrichtungen zur Unterstützung des nachhaltigen Verkehrs
 - Nachhaltige Standorte (inkl. geeignete Standortwahl, Biodiversität und Lebensraum, Regenwassermanagement und Erholungsgebiete)
- Berücksichtigen Sie in der Entwicklungsphase des Entwurfs die Aspekte der lokalen Gemeinschaft, um die zukünftige Akzeptanz des Gebäudes in der Nachbarschaft zu erhöhen.
- Neue und innovative nachhaltige Technologien zu untersuchen und, wo möglich, zu implementieren und die Ergebnisse zu veröffentlichen, um das Verständnis der Industrie zu unterstützen.
- Sicherstellen, dass nachhaltige Projektpläne entwickelt werden, um die praktischen Umweltauswirkungen während der Bauphase zu bewältigen und den Einfluss auf die lokale Gemeinschaft zu begrenzen.
- Anwendung der neuesten Standards für Gesundheit und Wohlbefinden in Bezug auf Layout, Materialien und Gebäudetechnik.
- Entwicklung individueller Programme zur Verbesserung der Nachhaltigkeit von Anlagen, um die Betriebsleistung nach dem Bezug neuer und renovierter Gebäude zu maximieren.
- Strukturierter Übergabeprozess für das Asset- und Immobilienmanagement, um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsmerkmale des Gebäudes in der täglichen Verwaltung angemessen berücksichtigt werden.

Closing Remarks

Der Catella Modernes Wohnen Fund (CMW) ist bestrebt, die oben genannten ESG-Praktiken in seine Geschäftsstrategie und seine Geschäftstätigkeit zu integrieren. Dabei wird der Catella Modernes Wohnen (CMW) Partner und Lieferanten mit Respekt und Integrität behandeln, mit dem Ziel, dauerhafte und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen zu entwickeln. Diese Politik und die eingegangenen Verpflichtungen werden kontinuierlich überprüft, um sicherzustellen, dass wir dieses Ziel erfolgreich erreichen.

Unser übergreifendes Ziel ist es, durch den Betrieb des Fonds einen positiven Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher Nachhaltigkeitsfragen zu leisten.

Catella Modernes Wohnen Fund

Bitte beachten Sie: Die folgenden Richtlinien der Catella Residential Alliance in ihrer jeweils gültigen Fassung gelten auch für diesen Fonds:

- Catella Group Business Continuity Management Policy
- Catella Group Code of Conduct
- Catella Group Corporate Governance Policy
- Catella Group Diversity and Equality
- Catella Group Environmental Policy
- Catella Group Privacy Policy
- Catella Group Guidelines for Group Risk Control
- Catella Security Incident Management Standard