

**Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen für den****BNP Paribas MacStone****Erstmalige Veröffentlichung: 22.08.2022****Letzte Aktualisierung: 12.07.2023<sup>1</sup>****Version: 1.2**

Die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH („**Gesellschaft**“) ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des offenen Immobilien-Sondervermögens „BNP Paribas MacStone“ („**AIF**“). Der AIF qualifiziert als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019 des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungs-Verordnung**“). Daher legt die Gesellschaft nachfolgende Informationen gem. Art. 10 Offenlegungs-Verordnung offen:

---

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Informationen enthalten im Wesentlichen die folgenden Änderungen im Vergleich zu der Version 1.1 (Stand: 01.01.2023): Die Gesellschaft hat die Anlagestrategie des AIF dahingehend angepasst, dass die Quote für (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien, welche die von der Gesellschaft festgelegten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen, von bislang höchstens 40 % auf mindestens 80 % des Gesamtwertes der direkt oder indirekt für den AIF gehaltenen Immobilien angehoben wird und dass künftig für den AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt werden. Außerdem wurde der Turnus der Überprüfung der Einhaltung des ESG-Grids von quartalsweise auf mindestens einmal jährlich geändert. Zudem wurden weitere Ausführungen in diesem Dokument präzisiert und einige redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Weiter wurden die Ausführungen im Abschnitt „Kein nachhaltiges Investitionsziel“ um Erläuterungen zu Tätigkeiten in fossile Gase und Kernenergie ergänzt.

## I. Zusammenfassung

Der AIF qualifiziert auf Grund der Anlagestrategie als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Ziel der nachhaltigkeitsbezogenen Anlagestrategie ist die Berücksichtigung der **ökologischen Merkmale gemäß dem sog. „ESG-Grid“** (siehe hierzu Abschnitt III) sowie die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („**PAI**“) bei der Auswahl und Verwaltung der (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien für den AIF.

Die Gesellschaft investiert **mindestens 80 %** des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in solche Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften, welche die ökologischen Merkmale nach Maßgabe der von der Gesellschaft festgesetzten Vorgaben erfüllen. Als weiteres verbindliches Element wurde die Beachtung von Mindestausschlüssen in Bezug auf einen berücksichtigten PAI-Indikator definiert (grundsätzlicher Ausschluss von Immobilien mit Engagement in fossile Brennstoffe). Zusätzlich berücksichtigt die Gesellschaft für den AIF auch den PAI-Indikator zur Messung des Anteils der energieineffizienten Immobilien, und legt den jeweils ermittelten Anteil an energieineffizienten Immobilien offen.

Die Gesellschaft prüft alle direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien vor Ankauf sowie regelmäßig (mindestens jährlich) während der Bewirtschaftungsphase anhand eines sog. ESG-Grids. Das ESG-Grid beinhaltet die ökologischen Merkmale „Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase“, „Verschmutzung“, „Wassermanagement“, „Abfallmanagement“ und „Umwertlabel / -zertifizierung“, die wiederum jeweils in mehrere Nachhaltigkeitsindikatoren aufgeteilt sind. Die Datenerhebung und Befüllung des ESG-Grids erfolgt im Rahmen der Ankaufs-Due Diligence und während der Bewirtschaftungsphase durch das Asset Management in Zusammenarbeit mit dem Property Management oder einem externen Dienstleister. Maximal können im ESG-Grid 100 Punkte erreicht werden. In die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 80 % werden nur solche (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien einberechnet, die einen Punktwert von mindestens 65/100 nach dem ESG-Grid erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden. Die Einhaltung der vorgenannten Kriterien wird auch während der Bewirtschaftungsphase regelmäßig (mindestens jährlich) überprüft.

Voraussetzung für den Ankauf einer direkt oder indirekt gehaltenen Immobilie ist dabei ein Punktwert von mindestens 25/100 im ESG-Grid, soweit durch die Umsetzung eines Maßnahmenkatalogs oder weiterer geeigneter Maßnahmen ein Punktwert von mindestens 65/100 innerhalb von sechs Jahren nach Ankauf<sup>2</sup> erzielt werden kann. Für Bestandsimmobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 64/100 verfolgt der AIF einen „Best-in-Progress“-Ansatz, d.h. innerhalb des

---

<sup>2</sup> Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 01.10.2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie.

ersten Jahres nach Ankauf<sup>2</sup> wird ein 3-Jahres-Maßnahmenplan („**Aktionsplan**“) auf Basis des von einem externen Dienstleister in Zusammenarbeit mit dem internen Asset Management definierten Maßnahmenkatalogs erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern. Dieser Aktionsplan kann um weitere 3 Jahre bis zur Erreichung von 65/100 Punkten verlängert werden. Nach Ablauf eines 3-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister eine Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans. Die Datenerhebung und Befüllung erfolgt vor Ankauf durch das Asset Management in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister. Die Erarbeitung des Aktionsplans wird durch das Asset Management in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister aufgestellt, damit der Punktwert der jeweiligen Immobilie verbessert werden kann. Für die Befüllung des ESG-Grids werden eine Vielzahl von Datenquellen herangezogen (z.B. eigene Rechercheergebnisse der Gesellschaft, Testlaborergebnisse oder Prüfingenieurberichte; siehe Abschnitt VIII). Die Datenverarbeitung erfolgt über den externen Dienstleister Deepki. Zur Gewährleistung der Datenqualität führen sowohl Deepki als auch interne Abteilungen der Gesellschaft, Qualitätsprüfungen durch. Bei fehlenden Daten sind ggf. Schätzungen erforderlich (siehe Abschnitt VIII). Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das ESG-Grid erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind. Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden aber voraussichtlich einen beherrschbaren Einfluss auf das Vorliegen des ESG-Grids haben und können regelmäßig jedenfalls durch das Ergreifen von entsprechenden Maßnahmen nivelliert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Beschränkungen der Methoden/Daten, (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene) Immobilien im ESG-Grid unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Die Gesellschaft berücksichtigt darüber hinaus Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen von Due-Diligence-Prozessen bei Transaktionen und anhand des ESG-Grids (siehe Abschnitt X).

Höchstens 20 % des Gesamtwertes der (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien des AIF können die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale unterschreiten (siehe Abschnitt V). Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungs-Verordnung oder im Sinne der „**Taxonomie-Verordnung**“<sup>3</sup>. Es ist nicht beabsichtigt, dass der AIF in fossiles Gas und/oder kernenergiebezogene Aktivitäten investiert. Neben der vorgenannten nachhaltigen Anlagestrategie verfolgt die Gesellschaft mit ihrer Anlagestrategie für den AIF eine nachhaltige Ertragskraft aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbesitzes. Für weiterführende Informationen wird auf den Verkaufsprospekt des AIF verwiesen ([Infomaterial | BNP Paribas MacStone](#)).

---

<sup>2</sup> Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 01.10.2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie.

<sup>3</sup> Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.

## II. **Kein nachhaltiges Investitionsziel**

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Gemäß der Offenlegungs-Verordnung ist eine nachhaltige Investition eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung und zu Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft, oder eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines sozialen Ziels beiträgt, insbesondere eine Investition, die zur Bekämpfung von Ungleichheit beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und die Arbeitsbeziehungen fördert, oder eine Investition in Humankapital oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen, vorausgesetzt, dass diese Investitionen keines dieser Ziele erheblich beeinträchtigen und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden, insbesondere bei soliden Managementstrukturen, den Beziehungen zu den Arbeitnehmern, der Vergütung von Mitarbeitern sowie der Einhaltung der Steuervorschriften („**nachhaltige Investitionen**“).

Es ist nicht beabsichtigt, dass der AIF in fossiles Gas und/oder kernenergiebezogene Aktivitäten investiert.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil des Finanzprodukts zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Da mit dem AIF keine ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten nach der Taxonomie-Verordnung angestrebt werden, findet auch der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ keine Anwendung.

## III. **Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts**

Der vorliegende AIF qualifiziert aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ökologische Merkmale berücksichtigt werden, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung.

Die ökologischen Merkmale werden anhand eines sogenannten ESG-Grids bewertet. Das ESG-Grid umfasst insgesamt fünf ökologische Merkmale (auch „**Hauptkategorien**“ genannt) in dem Segment Umwelt, die jeweils über mehrere Nachhaltigkeitsindikatoren (auch „**Sub-Kriterien**“ genannt) operationalisiert werden (siehe Tabelle unten). Die Anwendung des ESG-Grids wird näher unter Abschnitt IV erläutert.

Hauptkategorie	Sub-Kategorien
<b>Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase</b>	Wärmedämmung des Gebäudes (Wände, Fenster, Dach)
	Technische Systeme (Heizung, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung)
	Kühlmittel, Treibhauspotential (Greenhouse Warming Potential)
	Wartung der techn. Ausstattung
	Verbrauchsüberwachung, Überprüfung der Energieeinsparungen
	Verbrauchshistorie
	Tatsächliche Energieeinsparungen
	Energieaudit (Berichte zum Energieeffizienz)
	Erneuerbare Energien (Produktion)
	Erneuerbare Energien (Verbrauch)
<b>Verschmutzung</b>	Vorkommen von Materialien mit Asbest
	Vorkommen von bleihaltiger Farbe
<b>Wassermanagement</b>	Funktionsfähigkeit von Rohrleitungen / Sanitäranlagen
	Wasserverlust
<b>Abfallmanagement</b>	Raum zum Trennen und Aufbewahren von Abfallstoffen
	Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen (Gebäudeinstandhaltung)
	Zusätzlicher Rahmen für die Begrenzung der Abfallmenge
<b>Umweltlabel oder -zertifizierungen</b>	Umweltzertifizierungen des Gebäudes

Dabei zielen die unter der Hauptkategorie „**Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase**“ zusammengefassten Sub-Kriterien insbesondere auf die Energieeffizienz einer Immobilie ab. Die Aspekte Energieaudit, Verbrauchsüberwachung und Verbrauchshistorie stellen diesbezüglich die Voraussetzung zur effizienten Messung und damit Analyse der Gebäudeverbräuche dar. Der Status Quo der baulichen Standards wird v.a. über die Qualität und das Alter der Gebäudeisolierung, die Energieeffizienz der technischen Systeme, die Emission von Treibhausgasen bei der Gebäudekühlung (festgelegte Grenzwerte) sowie das Vorhandensein von erneuerbaren Energien am Gebäude (u.a. Photovoltaik, Solarthermie) erfasst. Zudem wird das aktuelle Gebäudemanagement bewertet: die Wartung technischer Anlagen, das Vorhandensein von Energieanalysen/-berichten mit entsprechenden Handlungsempfehlungen sowie erfolgte Energieeinsparungen im Vergleich zu Referenzwerten. Dementsprechend bestehen mögliche Maßnahmen zur Gebäudeoptimierung hinsichtlich der Energieeffizienz einer Immobilie auf allen Ebenen: Schaffung der Voraussetzungen zur effizienten Messung und damit Analyse sowie konkrete Umsetzung zur Energieoptimierung durch Wartung, Rahmenkonzepte, bauliche Maßnahmen oder Einsatz von erneuerbaren Energien.

Die Hauptkategorie „**Verschmutzung**“ beinhaltet mögliche Ausschlusskriterien bei schwerwiegenden nicht behebbaren Belastungen betreffend Asbest und Blei. Eine mögliche Maßnahme beinhaltet die Beauftragung einer derartigen Umweltprüfung (insofern beim Ankauf<sup>2</sup> nicht vollumfänglich erfolgt bzw. neue Erkenntnisse gewonnen werden) und gegebenenfalls die Einleitung entsprechender Maßnahmen zur Beseitigung von Belastungen.

<sup>2</sup> Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 01.10.2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie.

Die Hauptkategorie „**Wassermanagement**“ betrachtet die Qualität und den Zustand der Installationen und Leitungen sowie das Vorhandensein eines automatisierten Kontrollsystems zur Identifikation von Wasserverlust. Somit beinhalten mögliche Maßnahmen beispielsweise Investitionen in zusätzliche Wasserzähler oder die Gebäudeausstattung, um entweder die Grundlage für eine Verbrauchsanalyse/ -überwachung zu legen oder daran anknüpfend den Wasserverbrauch zu optimieren.

Die Hauptkategorie „**Abfallmanagement**“ bewertet die bestehende Infrastruktur zur Mülltrennung (Raum mit entsprechender Ausstattung zur Mülltrennung, Sammelstellen zur Mülltrennung v.a. bei gewerblicher Nutzung, Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen, die mit der Gebäudeinstandhaltung zusammenhängen, wie u.a. Lampen, Filter) und die Konzepte zur Müllbegrenzung bzw. Kompostierung. Somit können Verbesserungsmaßnahmen sowohl bei der Erstellung von Konzepten und entsprechender Aufklärung der Mieter als auch bei baulichen Maßnahmen (z.B. Schaffung/ Einrichtung von Räumen, Entsorgungsschächten) ansetzen.

Zudem wird im ESG-Grid noch berücksichtigt, ob ein „**Umweltlabel/-zertifizierung**“ nach BREEAM, LEED, HQE, DGNB oder vergleichbaren Zertifizierungen vorliegt; eine geeignete Verbesserungsmaßnahme wäre dementsprechend die Prüfung, Vorbereitung und Durchführung einer Zertifizierung.

#### **IV. Anlagestrategie**

Die Gesellschaft investiert fortlaufend mindestens 80 % des Gesamtwertes aller (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien des AIF in Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften, die die für den AIF festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen.

Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale. Aus der Summe der für die einzelnen in Abschnitt III aufgeführten Sub-Kriterien erzielten Punkte ergibt sich eine Punktzahl für die jeweilige Hauptkategorie. Der individuelle Punktwert je Immobilie errechnet sich dann aus den gewichteten Summenwerten über alle Kategorien hinweg, wobei der Punktwert mindestens 0 und maximal 100 beträgt.<sup>4</sup>

Voraussetzung für den Ankauf<sup>2</sup> einer (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilie ist dabei ein Punktwert von mindestens 25/100 im ESG-Grid, soweit durch die Umsetzung eines Maßnahmenkatalogs oder weiterer von der Gesellschaft in Zusammenarbeit

---

<sup>2</sup> Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 01.10.2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie.

<sup>4</sup> Der Kriterienkatalog des ESG-Grids kann von der Gesellschaft an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

mit einem externen Dienstleister identifizierter geeigneter Maßnahmen ein Punktwert von mindestens 65/100 innerhalb von sechs Jahren nach Ankauf<sup>2</sup> erzielt werden kann.

In die Investitionsquote von mindestens 80 % des Gesamtwertes aller vom AIF gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften werden Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften einberechnet, die einen Punktwert von mindestens 65/100 nach vorstehendem ESG-Grid erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden. Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften, die diesen Punktwert nicht erreichen, werden nicht in die vorbezeichnete Quote einberechnet.

Im Verlauf eines Ankaufsprozesses<sup>2</sup> wird die jeweils zu erwerbende Immobilie (direkt oder indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft) mittels des ESG-Grids bewertet. Für Bestandsimmobilien wird die Auslastung des ESG-Grids regelmäßig (mindestens jährlich) von der Gesellschaft überprüft.

Für direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien mit einem Punktwert im ESG-Grid von mindestens 65/100 ist angestrebt, den Punktwert während der Haltedauer der (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien mindestens beizubehalten, unabhängig davon, ob der Punktwert bereits beim Ankauf<sup>2</sup> oder durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde.

Für Bestandsimmobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 64/100 verfolgt die Gesellschaft einen „Best-in-Progress“-Ansatz, d.h. bei Ankauf<sup>2</sup> wird ein 3-Jahres-Aktionsplan vom Asset Management in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern. Nach Ablauf dieses 3-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister eine Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans für die folgenden drei Jahre.

Eine zweite Voraussetzung zum Erwerb einer Immobilie ist im Rahmen des Investitionsprozesses die Messung und Bewertung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Investition auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) anhand der für den AIF herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen.

Als Indikator für nachteilige Auswirkungen wird zum einen der Indikator „fossile Brennstoffe“ betrachtet. Hierunter wird das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien verstanden. Direkte oder indirekte Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, werden ausgeschlossen. Der Anteil der Investitionen wird dabei anhand der Verkehrswerte der direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften für den AIF gehaltenen Immobilien berechnet. Außer Betracht bleibt die Lagerung von fossilen Brennstoffen für den Eigenbedarf der

---

<sup>2</sup> Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 01.10.2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie.



Immobilie (z.B. für Notstromaggregate). Grundsätzlich sollen Immobilien, welche den vorgenannten Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen beeinträchtigen, nicht erworben werden.

Als weiterer Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen wird der Anteil von energieineffizienten Immobilien gemessen. „Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ sind Immobilien, die (i) vor dem 31.12.2020 errichtet wurden und über einen Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter verfügen, oder die (ii) nach dem 31.12.2020 errichtet wurden und einen höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude aufweisen. Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz aus dem Verkehrswert aller für den AIF (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien, die den Vorgaben der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19. Mai 2010 in der jeweils geltenden Fassung („EU-Gebäudeenergie-richtlinie“) bzw. der hierauf erlassenen nationalen Rechtsakte der Mitgliedstaaten der Europäischen Union zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und/oder den Vorschriften bezüglich Niedrigstenergiegebäuden unterliegen. Da der AIF zeitnah aufgelöst werden soll und keine weiteren Ankäufe von Immobilien anstrebt, kann dieser Indikator nicht mit einer Limitierung versehen werden.

Eine über vorgenannte Mindestausschlüsse hinausgehende Begrenzung und Reduzierung der PAI wird unter Beachtung der übrigen Anlageziele des AIF nicht angestrebt.

Die vorgenannten Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen werden auch während der Haltedauer der Immobilien regelmäßig gemessen und bewertet. Weitere Informationen zu den PAI sind im Jahresbericht des AIF zu finden.

Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei den vorstehenden Berechnungen entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

## **V. Aufteilung der Investitionen**

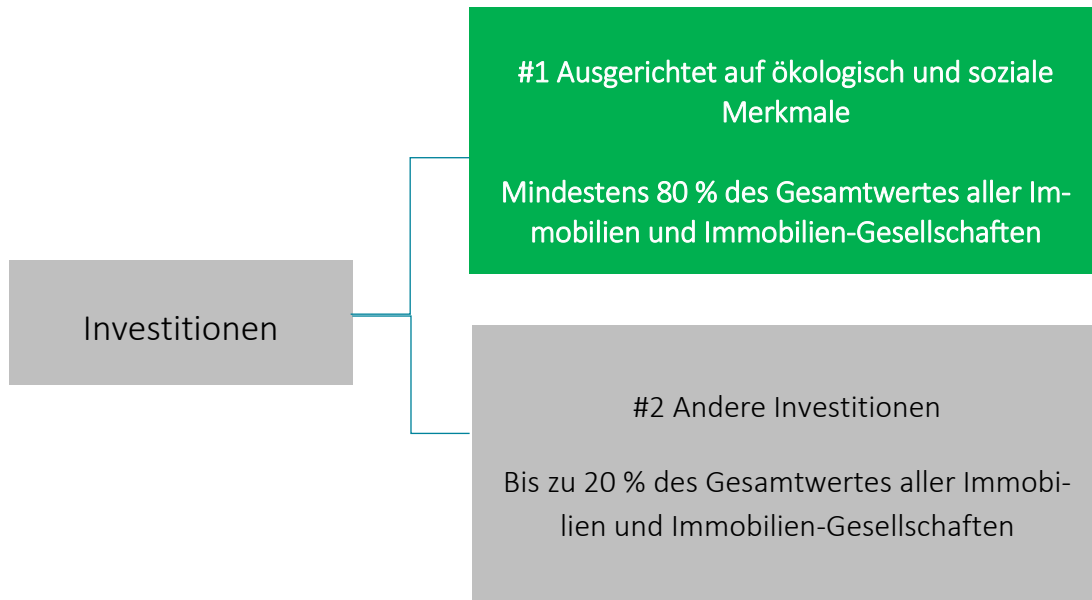
Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des AIF investiert die Gesellschaft für Rechnung des AIF in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögensallokation im Sinne dieses Abschnitts.

Mindestens 80 % des Gesamtwertes aller Immobilien und Immobilien-Gesellschaften des AIF werden in (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene) Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen Merkmale erfüllen (in der nachfolgenden Grafik: #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Im Übrigen kann direkt oder indirekt in Immobilien investiert werden, welche nicht



BNP Paribas MacStone

die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (in der nachfolgenden Grafik: #2 Andere Investitionen).



**#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.

## VI. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Datenerhebung und Befüllung des ESG-Grids erfolgt bereits **vor Ankauf<sup>2</sup>** durch das Asset Management in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister.

Im Rahmen der **regelmäßig (mindestens jährlich) stattfindenden Überprüfungen** der direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften im Bestand gehaltenen Immobilien überprüft die Gesellschaft, ob die Voraussetzungen zum Verbleib der jeweiligen Immobilie in der Quote für Immobilien, welche die ökologischen Merkmale berücksichtigen, erfüllt sind und ob die PAI berücksichtigt wurden. Für Immobilien mit einem Punktwert im ESG-Grid von mindestens 65/100 ist angestrebt, den Punktwert während der Bewirtschaftungsphase der gehaltenen Immobilien mindestens beizubehalten, unabhängig davon, ob der Punktwert bereits beim Ankauf<sup>2</sup> oder

<sup>2</sup> Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 01.10.2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie.

durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde. Immobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 64/100 verfolgt die Gesellschaft einen „Best-in-Progress“-Ansatz, d.h. bei Ankauf<sup>2</sup> wird ein 3-Jahres-Aktionsplan durch das Asset Management in Zusammenarbeit mit einem externen Dienstleister erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern. Nach Ablauf dieses 3-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen externen Dienstleister eine Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans für weitere drei Jahre.

Die Quoten der zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen (PAI) herangezogenen Kriterien werden regelmäßig (mindestens jährlich) berechnet.

## **VII. Methoden**

Für die Messung bzw. Ermittlung des Grades der Erfüllung der Voraussetzungen der mit dem AIF beworbenen ökologischen Merkmale wird das in Abschnitt III und IV näher erläuterte ESG-Grid herangezogen.

Mindestens 80 % der für den AIF (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien müssen im ESG-Grid eine von der Gesellschaft festgelegte Mindestpunktzahl von mindestens 65/100 erreichen.

## **VIII. Datenquellen und -verarbeitung**

1. Die Gesellschaft zieht für die Ermittlung und Messung der ökologischen Merkmale im Rahmen des ESG-Grids sowie die Ermittlung und Messung der berücksichtigten Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen heran (z.B. Energieausweise, Testlaborergebnisse oder Prüfeningenieurberichte).
2. Die Daten werden über die Datenmanagementplattform Deepki erfasst. Deepki ist ein französisches Unternehmen, das auf die Erhebung und Analyse von Energiedaten spezialisiert ist, den Energieverbrauch erhebt und eine erste Qualitätsprüfung der bereitgestellten Informationen vornimmt. Die Daten werden von den Property Managern eingegeben und dann von Asset Managern oder Mitgliedern des ESG-Teams zur Validierung überprüft. Anschließend werden von Deepki Konsistenzprüfungen und Überprüfungen sowie gegebenenfalls Schätzungen durchgeführt. Schließlich werden alle von der Gesellschaft konsolidierten Daten überprüft, einschließlich der Schätzungen (zu Schätzungen siehe Ziffer 40). Zudem werden Konsistenzprüfungen durchgeführt. Die Daten können in Deepki aktualisiert und für Konsistenzprüfungen sowie Schätzungen exportiert werden. Die Daten werden im Jahresbericht des AIF veröffentlicht.

BNP Paribas MacStone

3. Die Sicherung der Datenqualität wird durch den externen Dienstleister Deepki gewährleistet. Die detaillierte Berichterstattung von Deepki über den Energieverbrauch der einzelnen Anlagen wird dann dem Bereich Asset Management oder dem ESG-Team über ein Online-Tool zur Verfügung gestellt, mit welchem eine zweite Qualitätsprüfung durchgeführt wird, um die Konsistenz der erfassten Daten zu gewährleisten. Die Daten werden dann für die Berichterstattung über die Anlagestrategie im Rahmen der Jahresberichtserstattung verwendet.

Die Property Manager („**PM**“) sind für die Eingabe der Daten verantwortlich und helfen bei der Durchführung einer ersten Konsistenzprüfung und der Beantwortung von Fragen zur Entwicklung des Verbrauchs.

4. Die Energieverbrauchsdaten werden für die Sondernutzungsflächen sowie Allgemeinflächen prinzipiell getrennt erhoben. Insbesondere für Energieverbrauchsdaten werden in Ausnahmefällen von fehlenden Daten Schätzungen erforderlich. Es ist es schwierig zu prognostizieren, ob das Einverständnis von Mietern von Sondernutzungsflächen zur Erhebung von Daten erklärt wird. In Fällen, in welchen dies nicht gelingt, wird der Energieverbrauch geschätzt. Der Anteil geschätzter Daten hängt vom Einzelfall ab und kann nicht pauschal quantifiziert werden. Die Schätzungen werden hierbei nach Energieträgern vorgenommen, z. B. Strom, Gas usw..

Es gibt zwei Arten von Schätzungen: Schätzungen sind

- entweder zeitbezogen (bei fehlenden Zeiträumen)
- oder flächenbezogen (Verbrauch eines Zählers oder eines fehlenden Mieters).

Zeitliche Schätzungen werden grundsätzlich vor flächenbezogenen Schätzungen vorgenommen.

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

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter (z.B. Stadtwerke, Energieversorgungsunternehmen, Testlabore, Ingenieurbüros, Immobilienberatungsunternehmen) geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen; vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind (z.B. weil sie auf falschen Annahmen beruhen).

Die von der Gesellschaft zur Ermittlung des Grades der Erreichung der ökologischen Merkmale und zur Berücksichtigung der PAI herangezogenen Methoden (vgl. Abschnitt VII) werden für alle für den AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften zu erwerbenden und gehaltenen Immobilien gleichermaßen angewandt. Dies gilt unabhängig davon, ob die jeweilige Immobilie direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten wird.

Werden Projektentwicklungen erworben, wird auf den Zustand abgestellt, den die Immobilie voraussichtlich zum Zeitpunkt der Fertigstellung erreichen wird. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass die prognostizierte Einordnung der jeweiligen Immobilie nach Fertigstellung im ESG-Grid nicht mit der Einordnung nach tatsächlicher Fertigstellung übereinstimmt.

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das ESG-Grid und damit die Bewertung des Grades der Erfüllung der ökologischen Merkmale erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden aber voraussichtlich einen beherrschbaren Einfluss auf das Vorliegen der ökologischen Merkmale und/oder die Bewertung der PAI haben und regelmäßig jedenfalls durch das Ergreifen von entsprechenden Maßnahmen nivelliert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Immobilien (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten) im ESG-Grid oder im Rahmen der Messung und Bewertung der PAI unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine solche nach Vorliegen der tatsächlichen Daten erforderliche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken.

## **X. Sorgfaltspflicht**

Die Gesellschaft berücksichtigt als Finanzmarktteilnehmer die Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkung auf den Wert des AIF bzw. auf den Wert der für Rechnung des AIF gehaltenen oder potentiell für diesen zu erwerbende Vermögensgegenstände haben könnten.

Bei der Auswahl neuer Immobilieninvestitionen berücksichtigt die Gesellschaft eine Reihe von ESG-Kriterien, die implizit die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken umfassen. Diese Kriterien wurden ausgewählt, um die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken im Immobilienbereich abzudecken. In Bezug auf die einzelne Immobilie wird anhand eines ESG-Grids und durch die Berücksichtigung der PAI die Bewertung von wesentlichen ESG-Risiken und –Chancen vorgenommen. Dies ermöglicht der Gesellschaft die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die einen tatsächlichen oder potenziell wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der entsprechenden Vermögensgegenstände oder ein Reputationsrisiko verursachen könnten. Dieser Ansatz gilt für alle Arten von Immobilien und deckt eine breite Palette von Kriterien ab, wie beispielsweise: das Reputationsrisiko, wenn der Verkäufer oder die Mieter auf einer Ausschlussliste der BNPP-Gruppe stehen, Energieeffizienz, Zugänglichkeit, Umweltverschmutzung, Zertifizierung, biologische Vielfalt, Komfort und Gesundheit der Bewohner.

BNP Paribas MacStone

Weiter bewertet die Gesellschaft anhand des ESG-Grids konkrete und verbindliche Anforderungen bezüglich der nach der Anlagestrategie des AIF geförderten ökologischen Merkmale. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Ankaufsprüfung<sup>2</sup> bei (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) zu erwerbenden Immobilien sowie regelmäßig während der Bewirtschaftungsphase. Für Bestandsimmobilien wird die Auslastung des ESG-Grids regelmäßig (mindestens jährlich) von der Gesellschaft überprüft. Schließlich prüft die Gesellschaft im Rahmen der Ankaufsprüfung sowie regelmäßig während der Bewirtschaftungsphase die Einhaltung der zur Berücksichtigung der PAI herangezogenen Kriterien.

## **XI. Mitwirkungspolitik**

Die Gesellschaft oder der AIF unterliegen nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie<sup>5</sup>, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

---

<sup>2</sup> Für direkt oder indirekt gehaltene Immobilien, die vor der Klassifizierung des AIF als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung bereits im Bestand des AIF waren, gilt als Startdatum für den Maßnahmenkatalog und den „Action Plan“ der 01.10.2021. Für Projektentwicklungen beginnt die Frist zur Umsetzung aller Maßnahmen gemäß Maßnahmenkatalog ab dem Datum der Fertigstellung der Immobilie.

<sup>5</sup> Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

### **Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen**

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu den ökologischen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der delegierten Verordnungen zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022 sowie delegierte Verordnung (EU) 2023/363 der Kommission vom 31.10.2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für den AIF verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht. Entsprechendes gilt für künftige regulatorische Entwicklungen, die ebenfalls die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagestrategie des AIF begründen können.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des AIF sich nicht umsetzen lässt, so dass der AIF nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungs-Verordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des AIF zu wirtschaftlich nachteilhaften Bedingungen erfordert, wie bspw. den Verkauf einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie zu einem unvorteilhaften Preis.

Die Berücksichtigung weiterer bzw. anderer ökologischer und/oder sozialer Merkmale in Zukunft sowie die Berücksichtigung weiterer Indikatoren für nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des AIF und/oder eines Mindestanteils nachhaltiger Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

\* ... \* ... \*