

*ERKLÄRUNG ZU NACHTEILIGEN
NACHHALTIGKEITSAUSWIRKUNGEN*

**Schroder Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Juni 2021

Inhalt

1.	Diese Erklärung.....	3
2.	Definitionen	3
3.	Ansatz bei nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen	3
4.	Beschreibung der Richtlinien zur Ermittlung und Priorisierung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen.....	5
5.	Einfluss auf Unternehmen	6
6.	Internationale Standards und Einhaltung verantwortungsvoller Codes und Standards	7

Erklärung zu nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Artikel 4 EU-Offenlegungsverordnung

1. Diese Erklärung

Die Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („SREK“) erklärt im Folgenden die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ihrer Anlageentscheidungen. Bei dieser Erklärung handelt es sich um die Erklärung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („SREK“)

2. Definitionen

Integration von Nachhaltigkeitsrisikoüberlegungen: Umfasst ausdrücklich und systematisch die Analyse von Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umwelt-, Sozial- oder Governance-Ereignissen oder -Bedingungen, die, wenn sie eintreten, eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche nachteilige Auswirkung auf den Wert der Anlage haben könnten. Im Prinzip führt dies zu einer erschöpfenden Einschätzung des Umfelds, in dem Unternehmen tätig sind, und ihres Umgangs mit verschiedenen Stakeholdern, was ein eingehenderes Verständnis der zukünftigen Chancen und Risiken ermöglicht als traditionelle Finanzanalysen.

Nachhaltige Anlagen: Im Sinne der Offenlegungsverordnung sind nachhaltige Anlagen eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zu einem Umweltziel beiträgt, gemessen z. B. anhand wichtiger Ressourceneffizienzindikatoren zum Einsatz von Energie, erneuerbaren Energien, Rohstoffen, Wasser und Land, zur Produktion von Abfall und Treibhausgasemissionen oder deren Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft, oder eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zu einem sozialen Ziel beiträgt, insbesondere eine Investition, die zur Bekämpfung der Ungleichheit beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und Arbeitsbeziehungen fördert, oder eine Investition in Humankapital oder wirtschaftlich oder sozial benachteiligte Gemeinschaften, sofern diese Investitionen keinem dieser Ziele erheblich schaden und die Beteiligungsunternehmen Good-Governance-Praktiken befolgen, insbesondere in Bezug auf solide Managementstrukturen, Arbeitnehmerbeziehungen, Entlohnung des Personals und Steuerkonformität;

Nachhaltigkeitsrisiken: Ein Umwelt-, Sozial- oder Governance-Ereignis oder eine Bedingung, die, falls sie eintritt, eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkung auf den Wert der Anlagen haben könnte.

Nachhaltigkeitsfaktoren: Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, Korruptions- und Bestechungsbekämpfung.

3. Ansatz bei nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Als Immobilienmanager spielen wir eine entscheidende Rolle in Bezug auf die sozialen und ökologischen Herausforderungen, denen sich die Welt gegenüber sieht, und im Hinblick auf ihre potenziellen Auswirkungen auf die Investitionen, die wir für unsere Kunden tätigen. Die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken stellt einen Rahmen dar, mit dem die Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsfaktoren in unseren Anlageprozessen berücksichtigt werden.

Nachhaltigkeitsrisiken können in jeder Phase des Lebenszyklus von Immobilieninvestitionen auftreten – Erwerb, Eigentum, Renovierung und Bau sowie Veräußerung.

Nachhaltigkeitsfaktoren und andere Governance-Angelegenheiten im Zusammenhang mit Immobilien umfassen beispielsweise:

- Umwelt: Energieeffizienz und Produktion von Abfällen und Treibhausgasemissionen, Wetterereignisse und physische Klimarisiken wie Überschwemmungen, Förderung der biologischen Vielfalt und natürlicher Ressourcen, Vermeidung von Umweltverschmutzung;
- Soziales: Bedürfnisse der Nutzer, öffentlicher Bereich und öffentliche Einrichtungen, Gesundheit und Sicherheit;

- Governance: Vorschriften, Steuern und Branchenstandards, einschließlich der damit verbundenen Übergangsrisiken, um nachhaltige Aktivitäten und Praktiken des Immobilienlebenszyklus zu schützen oder zu fördern, wie z. B. obligatorische Mindeststandards und potenzielle neue Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz und Energieeinsparung.

Wir sind uns bewusst, dass alle Aktivitäten, darunter auch unsere Investitionen, Auswirkungen auf den Planeten oder die Menschen haben. Diese können positiv oder negativ sein.

Wir haben fünf Umweltkennzahlen identifiziert, zu denen wir wichtige Nachhaltigkeitsdaten für unsere Immobilienportfolios auf Sektorebene offenlegen.

Abbildung 1: Schroders-Sektor-Berichte zur Nachhaltigkeit von Immobilien

Kennzahl	Einheit
Energieverbrauch – vom Vermieter ermittelter Energieverbrauch	Absoluter Strom- und Kraftstoffverbrauch (kWh)
Treibhausgasemissionen – bezogen auf den vom Vermieter ermittelten Energieverbrauch	Tonnen Kohlendioxid (t CO ₂ e) (Scope 1- und 2-Emissionen)
	- Absolut - Flächenbereinigt - Flächenbereinigte Intensität
Wasser – vom Vermieter ermittelter Wasserverbrauch	Absoluter Verbrauch m ³ Flächenbereinigt m ³ Flächenbereinigte Intensität m ³ /m ²
Abfall – vom Vermieter verwaltet	
Nach Entsorgungsweg	Absolut Tonnen
- Recycelt	Flächenbereinigt Tonnen
- Verbrennung mit Energierückgewinnung	
- Deponie	
Profil des Energieausweises	Rating nach % Portfolio-Grundfläche

Quelle: Schroders

Die fünf in Abbildung 1 identifizierten Kennzahlen wurden ausgewählt, da sie für Immobilieninvestitionen sinnvoll sind, um die Vermieterpflichten für die von uns verwalteten Gebäude zu erfüllen. Dazu zählen zum Beispiel Energie, Wasser und Abfall, um den Verbrauch zu senken und die Effizienz zu verbessern. Außerdem ist hier eine gute Datenabdeckung gegeben.

Im Einklang mit dem regulatorischen Zeitplan werden wir die Kennzahlen, über die wir berichten, aktualisieren, damit sie mit den Anforderungen des aktualisierten Entwurfs technischer Regulierungsstandards („Entwurf des RTS“) übereinstimmen.¹ Die Standards legen den vorgeschlagenen Inhalt, die Methodik und die Darstellung nachhaltigkeitsbezogener Offenlegungen gemäß den einschlägigen Artikeln der Verordnung (EU) 2019/2088 (nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU-Offenlegungsverordnung)) fest. Tabelle 1 des Entwurfs enthält die endgültige Liste der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen („PAI“).

Die Liste enthält die obligatorischen PAIs sowie die Berichtspflicht über zwei weitere Indikatoren, einen Umweltindikator und einen Indikator für Soziales/Governance, wobei die Anzahl der obligatorischen PAIs wie folgt festgelegt ist:

- Anlagen in Unternehmen: 14

¹*ESA, Final Report on Draft Regulatory Technical Standards, veröffentlicht am 2. Februar 2021
https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/jc_2021_03_joint_esas_final_report_on_rts_under_sfdr.pdf

- Anlagen in staatliche und quasistaatliche Einrichtungen: 2
- Anlagen in Immobilien: 2

4. Beschreibung der Richtlinien zur Ermittlung und Priorisierung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil unseres Ansatzes bei der Verwaltung von Immobilienanlagen. Der Klimawandel, demografische Entwicklungen und die technologische Revolution haben grundlegende Auswirkungen auf unseren Planeten. Wir wollen die Auswirkungen von Immobilienanlagen auf Umwelt und Gesellschaft verstehen und verbessern, und dabei die Renditen für unsere Kunden in Übereinstimmung mit den Risikoprofilen unserer Fonds maximieren. Wir sind daher bestrebt, Nachhaltigkeitsfaktoren während des gesamten Lebenszyklus von Immobilieninvestitionen sowie auf Portfolioebene zu identifizieren, zu verstehen, zu verwalten und zu verbessern: Bau und Sanierung, Transaktionen, Asset- und Immobilienmanagement.

Unser wirkungsorientierter Ansatz bei Immobilien („Real Estate with Impact“) basiert auf den folgenden vier Säulen: Menschen, Planet, Ort und Wohlstand in Bezug auf die UN-Nachhaltigkeitsziele², wobei die folgenden Ziele abgedeckt werden:

- 8 – Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum;
- 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden
- 13 – Handeln für den Klimaschutz

Wir haben Schlüsselindikatoren für diese Säulen und ein internes Rahmenwerk zur Messung der Auswirkungen entwickelt, um die ökologischen und sozialen Auswirkungen unserer Portfolios bewerten zu können.

Unser Ansatz wird vom Real Estate Sustainability Team geleitet und durch ein nach ISO14001 zertifiziertes Umweltmanagementsystem³ für das Asset Management von Direktimmobilien in Großbritannien und Europa gestützt. Unser Ziel ist es, Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen zu identifizieren, zu überwachen und diese bei der Auswahl, Haltung und Realisierung von Anlagen zu berücksichtigen. Wir haben mehrere Richtlinien entwickelt, die unser Immobilienanlageteam bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen bei allen Anlageaktivitäten unterstützen.

Das Umweltmanagementsystem umfasst eine Wesentlichkeitsbewertung, um die Identifizierung und Priorisierung der hauptsächlichsten Risiken und Chancen sicherzustellen, die sich aus unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekten ergeben. Die Bewertung der Wesentlichkeit hilft uns, Probleme zu priorisieren und unsere Maßnahmen entsprechend ihrer Bedeutung für das Unternehmen und die Stakeholder zu fokussieren.

Unsere Nachhaltigkeitsrichtlinie finden Sie [hier](#). Sie wird jährlich vom Schroders Real Estate Investment Committee („Anlageausschuss“) genehmigt und vom Vorstand der SREK gebilligt und legt unsere Nachhaltigkeitsverpflichtungen dar, einschließlich der Art und Weise, wie wir Nachhaltigkeitsrisiken in unseren Anlageansatz integrieren.

Wir legen Nachhaltigkeitsziele für Fonds im Rahmen der jährlichen Fondsstrategie und Asset-Businesspläne fest, die neben dem Vorstand der SREK auch der Zustimmung des Anlageausschusses bedürfen. Anlagevorschläge an den Anlageausschuss müssen eine Prüfung der Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen beinhalten. Diese Überprüfung fließt in die Ermittlung der Nachhaltigkeitsaspekte bei der Umsetzung der Anlagestrategie ein. Wir streben eine kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsbilanz unserer Vermögenswerte an, was die in Abbildung 1 aufgeführten Kennzahlen umfasst, wobei wir uns nach unseren Aktionsplänen für Auswirkungen und Nachhaltigkeit während der gesamten Haltedauer der Vermögenswerte richten.

² Die Mitgliedstaaten der Vereinten Nationen verabschiedeten 2015 die UN-Nachhaltigkeitsziele im Rahmen der Agenda 2030.

Diese Ziele bieten öffentlichen und privaten Organisationen einen gemeinsamen Rahmen, um die Auswirkungen ihrer Aktivitäten und ihre Resultate zu veröffentlichen. <https://sdgs.un.org/goals>

³ISO 14001 ist eine international vereinbarte Norm, die die Anforderungen an ein Umweltmanagementsystem darlegt.

Die Nachhaltigkeitsaspekte unseres Portfolios überprüfen wir formell zweimal im Jahr. An dieser Überprüfung sind unsere Nachhaltigkeits- und Investmentteams, der externe Portfolio-Immobilienmanager und der Nachhaltigkeitsberater beteiligt.

5. Einflussnahme auf Unternehmen

Wir haben unsere Stakeholder so definiert, dass sie Aktionäre, Dienstleister, Kreditgeber, Nutzer, lokale Gemeinschaften und die Umwelt umfassen.

Wir verwalten unsere Portfolios von Immobilienanlagen aktiv durch regelmäßigen und kontinuierlichen Austausch mit Stakeholdern, um sicherzustellen, dass wir deren Bedürfnisse verstehen. Ziel ist es, Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen zu steuern und langfristige finanzielle Erträge für unsere Kunden zu erwirtschaften. Durch unsere Initiativen zur Einflussnahme und zur Unterstützung unseres Anlagemanagement-Ansatzes streben wir unter anderem danach, die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen der in Abbildung 1 identifizierten Kennzahlen wie folgt zu mindern:

Mieter:

Als Immobilieninvestoren sind die Mieter unsere Kunden. Wir legen auf eine gute Beziehung zu ihnen großen Wert.

Wir bemühen uns, ihre Bedürfnisse zu verstehen und sie nach Möglichkeit zu erfüllen. Wir haben Nachhaltigkeitsrichtlinien für Nutzer und für den Mieterausbau entwickelt, wobei letzterer Informationen zu bewährten Umwelt- und Sozialpraktiken enthält.

Wir sind bestrebt, grüne Klauseln in Mietverträge aufzunehmen, die Vermieter und Mieter bei der Verbesserung der Umweltleistung unterstützen können, beispielsweise in Bezug auf den Energieverbrauch und den Einsatz erneuerbarer Energien vor Ort, wie Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Dienstleister:

Zu den wichtigen Aktivitäten der Verwaltung von Immobilienanlagen zählen die Immobilienverwaltung, der Bau und die Sanierung, die von externen Dienstleistern unterstützt werden.

Unser Asset-Management-Team steht in regelmäßigem Austausch mit Immobilienverwaltern, um sicherzustellen, dass die Vermögenswerte des Portfolios zur Zufriedenheit der Nutzer und in Übereinstimmung mit den Mietbedingungen verwaltet werden.

Unsere Richtlinie zu Nachhaltigkeitsanforderungen für Immobilienverwalter legt das Serviceniveau fest, das für eine Verwaltung von Vermögenswerten im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsrichtlinie und unseren Zielen notwendig ist, wozu Energie- und Treibhausgasziele und der Nutzung erneuerbarer Energien zählen. Dies beinhaltet Aktivitäten wie die Überwachung, Messung und Berichterstattung von Nutzungsdaten und Verbesserungsinitiativen, Kontrollen und Compliance, Verbesserungsvorschläge, Supply Chain Management und Stakeholder-Engagement. Zu diesen Anforderungen gehören die wichtigsten Performanceindikatoren.

Unser Nachhaltigkeitsleitfaden für Entwicklung und Sanierung unterstützt das Management von Projekten vom Konzept über die Lieferung bis hin zum Betrieb und Bezug. Dieser Leitfaden ist ein Toolkit für Projektteams, das eine breite Palette von externen Beratern umfasst, z. B. Architekten, technische Berater – in Bezug auf strukturelle, M&E-, Wind- und Thermikaspekte – und Entwicklungsleiter. Der Leitfaden unterstützt uns dabei, Projekte nach angemessenen Standards, einschließlich gesetzlicher Planungs- und Bauvorschriften, in Bezug auf ökologische und soziale Aspekte wie Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden, Kohlenstoff, Materialien, Biodiversität, soziale Auswirkungen, Wasser und Abfall durchzuführen.

Gemeinden:

Wir legen auf eine gute Zusammenarbeit mit den Gemeinden in Bezug auf unsere Anlagestrategien großen Wert. Dazu gehört, sicherzustellen, dass planerische Anforderungen und Bauvorschriften eingehalten oder gegebenenfalls übertroffen werden, sowie der Aufbau guter Beziehungen zu den Gemeinden, die unsere Gebäude in ihrer Umgebung nutzen und von ihnen profitieren.

Anleger:

Wir stehen ständig mit unseren Anlegern in Kontakt, um sicherzustellen, dass wir ihre Anlageanforderungen verstehen und erfüllen. Wir veröffentlichen regelmäßig Berichte. Unsere jährlichen Produktberichte enthalten Nachhaltigkeitsinformationen zu den Prinzipien von Schroders, Fortschritte bei Nachhaltigkeitsinitiativen, Informationen zur Compliance, eine TCFD-Erklärung (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosure) und Daten zu den in Abbildung 1 dargestellten Kennzahlen.

Umwelt:

In unserem Anlagemanagementansatz für unsere Portfolios wenden wir eine Reihe von Umweltgrundsätzen an, die den Anlegern im Rahmen der jährlichen Produktberichterstattung offengelegt werden. Dazu gehören die Kennzahlen, wie sie in Abbildung 1 aufgeführt sind.

6. Internationale Standards und Einhaltung verantwortungsvoller Codes und Standards

UN Global Compact

Wir sind bestrebt, den UN Global Compact und seine Prinzipien Teil der Strategie, Kultur und des täglichen Betriebs unseres Unternehmens zu machen und uns an Kooperationsprojekten zu beteiligen, die die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen voranbringen.

Wir halten die geltenden Menschenrechtsgesetze in den Ländern, in denen wir tätig sind, ein. Als Unterzeichner des UN Global Compact unterstützen wir uneingeschränkt die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte. Dies gilt für unsere eigenen Mitarbeitenden ebenso wie für diejenigen außerhalb unserer Organisation.

Net Zero Asset Managers Initiative

Im Dezember 2020 startete die Schroders-Gruppe zusammen mit 29 anderen globalen Vermögensverwaltern mit einem verwalteten Vermögen von insgesamt mehr als 9 Bio. US-Dollar die Initiative Net Zero Asset Managers. Diese führende Gruppe von Vermögensverwaltern hat sich verpflichtet, das Ziel einer Netto-Treibhausgasemission von null bis 2050 oder früher im Einklang mit den weltweiten Bemühungen zur Begrenzung der Erwärmung auf 1,5 °C zu unterstützen.

Darüber hinaus haben wir uns im September 2019 anderen Mitgliedern der Better Buildings Partnership ('BBP') angeschlossen, um das Übereinkommen Member Climate Change Commitment zu unterzeichnen. Das Member Climate Change Commitment der BBP-Mitglieder finden Sie [hier](#). Es umfasst Verpflichtungen zum Netto-Null-Ziel, Strategien im Klimakampf und Industriestandards, einschließlich der Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures.

Wir haben im Dezember 2020 unseren Net Zero Carbon Pathway herausgegeben, den Sie [hier](#) finden. Wir arbeiten daran, im Rahmen unserer Net Zero Carbon Commitment neue Energie- und CO₂-Ziele mit Zwischenmeilensteinen zu entwickeln. Unsere bisherigen Energieziele auf Länderebene sind im März 2021 ausgelaufen.

Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UN PRI)

Die Schroders-Gruppe ist seit dem 29. Oktober 2007 Unterzeichnerin der UN PRI, wir setzen jedoch seit 2000 eine verantwortungsvolle Anlagestrategie um.

Das sechste Jahr in Folge erhielt Schroders in der neuesten Bewertung von 2020 die höchste Bewertung von A+ für unseren Strategie- & Governance-Ansatz für verantwortungsvolles Investieren.

Wir haben in den vier Jahren bis 2020 am Direct Property Segment von Schroders teilgenommen und jedes Jahr ein A-Rating erreicht.

Den öffentlichen PRI-Transparenzbericht von Schroders finden Sie [hier](#).

Global ESG Benchmark for Real Asset (GRESB)

Wir beteiligen uns jährlich an GRESB, der globalen ESG-Benchmark für Immobilienfonds und börsennotierte Unternehmen. Die Benchmark vergibt grüne Sterne für die absolute Leistung und 1 bis 5 Sterne für die Leistung relativ zu

allen Teilnehmerwerten. Für beide von der SREK verwalteten Mandate erhielten wir einen grünen Stern, wobei ein Fonds in der Umfrage 2020 fünf Sterne erhielt. Die Ergebnisse für 2021 werden im Oktober 2021 veröffentlicht.

Engagement innerhalb der Branche

Die Schroders-Gruppe ist Mitglied, Teilnehmerin oder Unterzeichnerin mehrerer renommierter Branchenorganisationen, die dem Austausch und der Zusammenarbeit im Rahmen verschiedener Brancheninitiativen dienen.

Weitere Informationen zu unserem Branchenengagement, einschließlich der Mitgliedschafts-/Unterzeichnerdaten, finden Sie auf den Seiten 49 – 54 unseres jährlichen Nachhaltigkeitsberichts 2020 [hier](#).

Dieses Dokument wurde von der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt. Die hierin enthaltenen Informationen sind allgemein und unverbindlich. Alle hierin geäußerten Ansichten und Meinungen sind die der Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und spiegeln nicht unbedingt die Ansichten wider, die in anderen Mitteilungen, Strategien oder Investmentfonds von Schroders zum Ausdruck gebracht oder geäußert werden. Dieses Dokument stellt keine Finanzanalyse dar und unterliegt daher weder den gesetzlichen Anforderungen zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen noch dem Handelsverbot nach der Verbreitung von Finanzanalysen.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf der in diesem Dokument beschriebenen Anlagewerte oder zur Verfolgung einer bestimmten Anlagestrategie dar. Das Dokument ist nicht als Anlageberatung Anlagevermittlung, Anlageempfehlung oder Anlageresearch zu verstehen und berücksichtigt nicht die besonderen Umstände des Empfängers. Das Dokument ist nicht als Beratung in buchhalterischen, rechtlichen oder steuerlichen Fragen gedacht und sollte nicht für diese Zwecke genutzt werden. Die Informationen in diesem Dokument ersetzen keine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse zugeschnittene Beratung.