



FIVE QUARTERS

Principal Adverse Impacts (PAI) Richtlinie

Five Quarters Real Estate AG

Version	Datum	Erläuterung der Änderungen
1.00	10.03.2021	Erstellung
1.10	30.06.2023	Berücksichtigung von PAI sowie redaktionelle und inhaltliche Anpassungen
1.20	28.06.2024	Redaktionelle Anpassungen

Stand: 28.06.2024



FIVE QUARTERS

Seite 2 von 7

1. Einleitung

Die Five Quarters Real Estate AG („5QRE“, „KVG“ oder „Gesellschaft“) ist als AIFM ein Finanzmarktteilnehmer, der seit dem 10. März 2021 die Anforderungen der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungs-Verordnung**“) erfüllen muss. Die Offenlegungs-Verordnung verlangt von der Gesellschaft, entweder zu erklären, wie sie die wichtigsten negativen Folgen ihrer Investitionen für die Nachhaltigkeit (sog. „**Principal Adverse Impacts**“, kurz „**PAI**“) berücksichtigt (sog. „**Comply-Variante**“) oder zu begründen, warum sie dies nicht tut (sog. „**Explain-Variante**“).

5QRE hat sich für die Comply-Variante entschieden und legt daher gemäß Art. 4 der Offenlegungs-Verordnung dar, wie sie mit den PAI umgeht.

Diese PAI-Richtlinie beschreibt, wie die Gesellschaft die wichtigsten negativen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren sowie die von ihr festgelegten Kriterien zur Bestimmung und Gewichtung dieser Auswirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung ausrichtet. Die konkrete Umsetzung wird in regelmäßigen Berichten (sog. „**PAI-Statements**“) veröffentlicht.

Diese PAI-Richtlinie wird stets auf dem aktuellen Stand gehalten und erforderlichenfalls, insbesondere bei Änderungen der Strategie zur Identifizierung und Gewichtung der PAI und Bezugnahmen auf internationale Standards, aktualisiert.

2. Nachhaltigkeitsfaktoren und -indikatoren

2.1. Allgemeines

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

2.2. Faktoren

Die delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 06.04.2022 zu technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungsverordnung (sog. „**Regulatory Technical Standards**“ oder auch „**RTS**“) enthält Konkretisierungen, welche Nachhaltigkeitsindikatoren abhängig von dem jeweiligen Vermögensgegenstand, in den investiert wird, heranzuziehen sind. Bei Investitionen in Immobilien sehen die RTS vor, dass folgende sog. Indikatoren herangezogen werden müssen:

Indikator	Kategorie	Kurzbeschreibung
Fossile Brennstoffe	Pflichtindikator	Anteil der Investments in Immobilien, welche zur dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.
Energieineffizienz	Pflichtindikator	Dieser Nachhaltigkeitsindikator misst den Anteil der Investments, die mit hohem Energieverbrauch



FIVE QUARTERS

Seite 3 von 7

Indikator	Kategorie	Kurzbeschreibung
		getätigt werden, um die negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu erfassen
Treibhausgasemissionen	Wahlindikatoren	Zu den Treibhausgasemissionen (im Sinne von Art. 3 Nr. 1 VO (EU) 2018/842) zählen: <ul style="list-style-type: none">▪ Scope 1: Alle direkten, d.h. durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen.▪ Scope 2: Alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind.▪ Scope 3: Indirekte Treibhausgasemissionen, z.B. durch Geschäftsreisen oder gekaufte Waren
Energieverbrauch	Wahlindikatoren	Dieser Nachhaltigkeitsindikator berücksichtigt den Energieverbrauch pro Quadratmeter als wichtigste negative Nachhaltigkeitsauswirkung. Er berechnet, wie viel Energie in GWh die verwalteten Immobilien verbrauchen.
Abfall	Wahlindikator	Dieser Indikator bewertet die Abfallproduktion im Betrieb. Der Prozentsatz der Immobilien, die keine Abfalltrennungsmöglichkeiten haben und keinen Vertrag für Abfallverwertung oder Recycling abgeschlossen haben, wird als Maß für die negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen verwendet.
Ressourcenverbrauch	Wahlindikator	Der Rohstoffverbrauch für neue Gebäude und größere Umbauten wird ermittelt, indem der Anteil der Baustoffe, die nicht wiederverwertet, recycelt oder biologisch erzeugt wurden, mit der Gesamtmenge der Baustoffe verglichen wird, die für neue Gebäude und größere Umbauten verwendet wurden.
Biodiversität	Wahlindikator	Die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen des Faktors Biodiversität werden anhand der Versiegelung der Fläche bemessen. Dabei wird der Prozentsatz der nicht begrünten Flächen (Boden, Dächern, Terrassen, Wänden und den Fassaden) im Verhältnis zur Gesamtfläche aller Anlagen gemessen.

Tabelle 1: Nachhaltigkeitsindikatoren

2.3. Beschreibung der von 5QRE berücksichtigten wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Zur Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind die jeweiligen Nachhaltigkeitsindikatoren zu messen und zu gewichten.



FIVE QUARTERS

Seite 4 von 7

5QRE berücksichtigt neben den beiden Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieineffizienz“ auch einen Wahlindikator („Energieverbrauch“).

Andere, für die Immobilienwirtschaft grundsätzlich ebenfalls relevante Indikatoren, wie z.B. die Emission von Treibhausgasen, der Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungsarbeiten sowie die Oberflächenversiegelung, spielen für die Gesellschaft nur eine untergeordnete Rolle und wurden daher nicht als maßgebliche Indikatoren erachtet; nachteilige Auswirkungen auf diese Faktoren werden daher von der Gesellschaft im Allgemeinen nicht berücksichtigt.

Indikator	Beschreibung
Fossile Brennstoffe	<p>Anteil der Investments in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.</p> <p>Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).</p> <p>Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.</p> <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Summe der Mietfläche der Immobilien, die mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben (Nutzungsarten) geteilt durch die Summe der Mietfläche des Gesamtportfolios.</p>
Energieineffizienz	<p>Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien.</p> <p>Hierunter fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben. Für internationale Investitionen mit einer von der deutschen Skala abweichenden Klassifizierung wird ein vergleichbarer landesspezifische Ansatz gewählt.</p> <p>Zur Bewertung dieses Indikators ist die Energieeffizienzklasse bzw. der Primärenergieverbrauch gemäß der Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen.</p> <p>Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien</p>



FIVE QUARTERS

Seite 5 von 7

Indikator	Beschreibung
	<p>sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können.</p> <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Anzahl der Immobilien, mit einem nicht energieeffizienten Rating (Energieausweis) geteilt durch die Anzahl der Immobilien des Gesamtportfolios.</p>
Energieverbrauch	<p>Dieser Nachhaltigkeitsindikator berücksichtigt den Energieverbrauch pro Quadratmeter als wichtigste negative Nachhaltigkeitsauswirkung. Er berechnet, wie viel Energie in GWh die verwalteten Immobilien je m² und Jahr verbrauchen.</p> <p>Die Basis für die Berechnung bildet der tatsächliche Energieverbrauch. Berücksichtigt werden sowohl Allgemeinflächen als auch Verbrauch der Mieter. Sofern eine Erhebung der Ist-Daten nicht möglich ist, wird der in den aktuellsten Energieausweisen ausgewiesene Primärenergieverbrauch (in kWh/(m²a)) herangezogen. Die Berechnung erfolgt auf Basis der berichteten Flächen.</p>

Tabelle 2: Nachhaltigkeitsindikatoren im Detail

Die Gesellschaft investiert im Wesentlichen in Immobilien. Investments in Unternehmen, in Staaten und supranationalen Organisationen werden üblicherweise nicht getätigt. Dementsprechend erkennt die Gesellschaft bei Investmententscheidungen auf Ebene der von ihr verwalteten AIF den größten Effekt bei der Berücksichtigung vorstehender Indikatoren.

Die Gesellschaft ist sich darüber bewusst, dass für eine Steigerung der Genauigkeit der Bewertung der Indikatoren zunächst die Datenverfügbarkeit und Datenqualität kontinuierlich erhöht werden muss.

Es ist zu beachten, dass aufgrund von Unzulänglichkeiten bei der Datenverfügbarkeit und -qualität nur eine erste Einordnung der tatsächlichen negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgen konnte.

Insofern werden Vorgehensweisen ergriffen, wie diese Daten bestmöglich geschätzt beziehungsweise hochgerechnet werden konnten. Darüber hinaus sollen zukünftig Maßnahmen zur Verbesserung der Datenbasis, z.B. durch die Erfassung von tatsächlichen Verbrauchsdaten umgesetzt werden.

2.4. Parameter zur Auswahl der Wahlindikatoren

Für die Auswahl des Wahlindikators wurden die nachfolgenden Kriterien im Rahmen der Entscheidungsfindung herangezogen:

- Abstimmung mit Branchenvertretern und -verbänden
- Umfang des Optimierungspotentials im Rahmen der Geschäftstätigkeit von 5QRE
- Negative Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Geschäftstätigkeit von 5QRE
- (Zukünftige) Verfügbarkeit der Daten



2.5. Datenquellen

Für die PAI-Berechnungen werden unterschiedliche objektspezifische Informationen benötigt. Die für die jeweiligen PAI-Berechnungen verwendeten Informationen bzw. Datenquellen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Indikator	Datenquelle
Fossile Brennstoffe	Um eine Bewertung treffen zu können, ob die Immobilie mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen im Zusammenhang steht, wird u.a. auf die Nutzungsart bzw. Flächenaufteilung zurückgegriffen. Diese Kategorisierung erfolgt auf Basis der BVI-Vorgaben.
Energieineffizienz	Zur Bewertung dieses Indikators ist die Energieeffizienzklasse bzw. der Primärenergieverbrauch gemäß der Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Für Investitionen, bei denen keine entsprechende Klassifizierung der Energieeffizienz vorliegt, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Vergleichbarkeit zur Erfassung sicherstellen soll.
Energieverbrauch	Für die Bewertung ist eine Erhebung der Ist-Verbrauchsdaten notwendig, welche u.a. mit Hilfe von sog. Smart-Meter erfolgen kann. Sofern keine Erhebung möglich ist, wird der in den aktuellsten Energieausweisen ausgewiesene Primärenergieverbrauch (in kWh/(m ² a)) herangezogen.

3. Mitwirkungspolitik

Da 5QRE mit Ausnahme von Sichteinlagen ausschließlich in Immobilien investiert, existiert keine Mitwirkungspolitik im klassischen Sinne von Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates.

4. Bezugnahme auf international anerkannte Standards

5QRE ist Unterzeichner der UN PRI und verfolgt aktiv die Arbeitsgruppe des BVI zum Thema Nachhaltigkeit. Ziel dieser Arbeitsgruppe ist es, ein Konzept für Nachhaltigkeit bei Immobilienprodukten zu entwickeln und die Erarbeitung gemeinsamer Standards zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios. Zudem ist die Gesellschaft davon überzeugt, dass die BVI Wohlverhaltensregeln einen etablierten Standard für den guten und verantwortungsvollen Umgang der Investmentbranche mit dem Geld und den Rechten der Investoren darstellen.

Die Beachtung der internationalen Standards durch 5QRE stehen hierbei in keiner direkten Verbindung zu einzelnen PAI-Indikatoren. Daher erfolgt keine Messung der Beachtung der internationalen Standards auf Basis einzelner PAI-Indikatoren, noch können Methoden oder Daten zur Messung oder Ausrichtung an diesen Standards offengelegt werden.

Auch wird aktuell auf Ebene der Gesellschaft kein eigenes zukunftsorientiertes Klimaszenario verwendet.



FIVE QUARTERS

Seite 7 von 7

Für alle Investitionen in Immobilien sollen jedoch im Rahmen des Ankaufs sowie fortlaufend die transitorischen Risiken, und somit auch die Auswirkungen der Investition auf die Pariser Klimaschutzziele ermittelt und beachtet werden.

5. Überprüfung

Diese Richtlinie sowie die Dokumentation der nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungen wird kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls angepasst.