



DLE Group AG

Responsible Investment Policy

Version 1.0.

Gültig ab November 2021

1. Unser Bekenntnis zum nachhaltigen Investment

Die DLE Group AG (DLE) ist eine Asset-Management-Plattform im Immobiliensektor, die in ihren Geschäftsreichen attraktive Renditen mit sozialem und ökologischem Wert verbindet. Neben der Integration von ESG-Ansätzen in die Investment-Strategie realisieren wir unseren gesellschaftlichen Beitrag durch die Bevorzugung von Projekten, welche dringende soziale Bedürfnisse in Städten oder Gemeinden erfüllen.

Gebäude sind für fast 40% der weltweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich und haben einen signifikanten Flächen-, Material-, Energie- und Wasserverbrauch. Gleichzeitig wirken sie sich stark auf die Gesundheit, Sicherheit, Lebensqualität und Produktivität von Menschen aus, welche einen Großteil ihres Lebens in Innenräumen verbringen. Auch prägen Gebäude das Ortsbild und beeinflussen das lokale sozio-kulturelle Gefüge. Aus diesem großen sozialen und ökologischen Fußabdruck ergeben sich sowohl Nachhaltigkeitsrisiken als auch Chancen, welche im Anlageprozess identifiziert und gemanagt werden müssen, um Wertverlusten vorzubeugen, die Wertschöpfung zu maximieren sowie die Markt- und Zukunftsfähigkeit von Investitionen zu gewährleisten.

Die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken und -erwägungen in unsere Dienstleistungen ist insofern ein wesentliches Element in unserer Mission, für unsere Kunden attraktive risikobereinigte Renditen zu erzielen. Unter Nachhaltigkeitsrisiken verstehen wir Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) oder Unternehmensführung (Governance), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf den Wert einer Investition, die Fondsperformance sowie auf die Reputation haben können. Neben den Auswirkungen der ESG-Risiken auf eine Investition spielt auch die entgegengesetzte Perspektive eine Rolle, nämlich potenziell negative oder positive Auswirkungen der Investition auf Umwelt und Gesellschaft („doppelte Materialität“). Nur so lassen sich Reputationsrisiken minimieren und die gesellschaftliche Akzeptanz von Investitionen sicherstellen.

2. Unsere Grundsätze für nachhaltiges Investment

Die Integration von ESG-Aspekten in unsere Entscheidungsprozesse und Dienstleistungen orientiert sich an den sechs Prinzipien der UN PRI für verantwortungsvolles Investieren sowie an internationalen Standards, insbesondere den UN Global Compact Prinzipien, den ILO Kernarbeitsnormen, den OECD Leitsätzen für multinationale Unternehmen und der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte. Auch globale Zielsetzungen wie das Pariser Klimaschutzabkommen sowie der Zielkatalog der Vereinten Nationen zur nachhaltigen Entwicklung (UN SDGs)

dienen uns als Leitbild und zur Priorisierung der Anlagestrategie. Im Vordergrund steht die Transformation zu einer klimaneutralen Gesellschaft bis 2050 als auch das UN SDG 11 zur Förderung nachhaltiger Städte und Gemeinden.

Unsere Grundsätze für nachhaltiges Investieren gelten für alle DLE Geschäftsbereiche, wobei unsere Tochterfirmen eine auf ihren jeweiligen Geschäftsbereich abgestimmte ESG-Strategie anwenden.

Unser Ansatz zur Einbeziehung von ESG in die Anlageanalyse und Entscheidungsprozesse umfasst drei Hauptbereiche:

- 1) Ausschlüsse
- 2) Bewertung und Management von ESG-Risiken und Chancen
- 3) Engagement, um positive Auswirkungen und Wertzuwächse zu erzielen

2.1 Ausschlüsse

In Anbetracht der Tatsache, dass einige Arten von Wirtschaftstätigkeiten nicht unserer Vision von nachhaltigen Investitionen entsprechen, berücksichtigen wir plattformübergreifend folgende Ausschlusskriterien:

- Der Kunde oder Dienstleister beziehungsweise deren wirtschaftlich Berechtigte stehen unter Verdacht illegales Geschäft zu betreiben oder kriminell zu sein, insbesondere im Fall von Waffen-, Drogen- oder Menschenhandel, der Finanzierung terroristischer Vereinigungen oder dem Vorschubleisten von Kriegen oder Volksverhetzungen.
- Der Kunde oder Dienstleister beziehungsweise deren wirtschaftliche Berechtigte sind wesentlich in den Geschäftsbereichen Tabakindustrie, (legale) Waffengeschäfte, Glücksspielindustrie oder der Forschung beziehungsweise Anwendung von Techniken zur Klonung des menschlichen Genoms tätig.
- Die jeweils betroffene Transaktion wird öffentlich kontrovers diskutiert und ist geeignet, die Reputation von DLE oder einem Fonds oder Kunden zu beeinträchtigen.
- Ein Projekt betrifft Liegenschaften mit Altlastenverdacht, die in der Vergangenheit für Schwer-industrie genutzt wurden und zu denen sich das Altlastenrisiko nicht quantifizieren oder versichern lässt.
- Für die Umsetzung eines Projekts wäre es erforderlich Wohngebäude abzureißen. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind Wohngebäude, die baufällig oder überwiegend leerstehend sind oder aus weniger als 15 Wohneinheiten bestehen.
- Das Geschäft würde nur aus spekulativen Gründen stattfinden, ohne dass die Tätigkeit von DLE einen Mehrwert ergeben würde.

2.2 Bewertung und Management von ESG-Risiken und Chancen

Am Anfang einer jeden Anlagestrategie steht eine Materialitätsanalyse zur Identifikation der wesentlichen Umwelt, Sozial- und Governance-Risiken unter Einbeziehung aller wichtigen Stakeholder und der kompletten Wertschöpfungskette.

Bei Real Estate Assets liegen wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen vor allem in den Bereichen Landnutzung- und Versiegelung, Biodiversität, Klimaschutz und Umstellung auf eine CO₂-arme Wirtschaft, Ressourceneffizienz und Recycling, Arbeits- und Menschenrechte, Sicherheit und Gesundheit, Bestechung und Geldwäsche, sowie der Erfüllung gesellschaftlicher Anforderungen wie bezahlbarer Wohnraum. Die Wesentlichkeit, die Eintrittswahrscheinlichkeit, der zeitliche Horizont sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen auf die Anlageobjekte hängt von verschiedenen Faktoren ab, u.a. der Phase im Immobilienzyklus, dem Asset-Typ und der geographischen Lage. Für eine vollumfassende Risikobetrachtung werden sowohl Auswirkungen auf die Anlage (Outside-In) als auch Auswirkungen der Anlage auf Umwelt und Gesellschaft (Inside-Out) berücksichtigt.

Insbesondere der Klimawandel stellt ein Risiko für Investitionen in der Immobilienwertschöpfungskette dar, weil diese in ihrer Lebensdauer zunehmend physischen Auswirkungen ausgesetzt sein werden (z.B. Schäden oder steigende Versicherungsprämien durch extreme Wetterereignisse, Überschwemmungen oder Waldbrände). Gleichzeitig gilt der Sektor aufgrund seines CO₂-Fußabdrucks als ein Schlüsselsektor zur Erreichung des im Pariser Abkommens vereinbarten Klimaziels, die Erderwärmung bis 2050 auf deutlich unter 2° C zu begrenzen. Eine Verschärfung der Regulierung zur Senkung von Treibhausgasen von Gebäuden kann finanzielle Folgen haben in Form von Investitionsausgaben zur Erfüllung neuer Energieeffizienzstandard oder höheren Betriebskosten infolge steigender CO₂-Preise. Zu den Transitionsrisiken gehören auch Wertverluste infolge einer sinkenden Marktnachfrage nach Immobilien mit hohem CO₂-Ausstoß oder Lage in zukünftigen Überflutungsgebieten. Daher zielen wir darauf ab, Klimarisikobewertungen systematisch in alle DLE Dienstleistungen zu integrieren.

Die in der Materialitätsanalyse für den jeweiligen Geschäftsbereich identifizierten Nachhaltigkeitsrisiken werden in spezifischen ESG-Scorecards oder Checklisten gewichtet und abgebildet und die Ergebnisse in der Anlageberatung berücksichtigt. Die Score Cards oder Checklisten werden im Due Diligence Prozess befüllt. Weisen sie auf Risiken hin, werden diese im weiteren Anlageprozess analysiert, gemanagt und nachgehalten, beispielsweise durch einen Aktionsplan. Bei äußerst schwerwiegenden Risiken, welche nicht durch ökonomisch sinnvolle Maßnahmen angemessen gemindert werden können, ist ein Abbruch der Transaktion angeraten. Die Geschäftsbereiche können zudem Mindestanforderungen definieren, um den Anteil an Investmentempfehlungen, für welche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen absehbar sind, zu minimieren.

Darüber hinaus überprüft DLE in regelmäßigen Screenings die Einhaltung von international akzeptierten Mindeststandards in Bezug auf Umweltschutz, Achtung von Arbeits- und Menschenrechten sowie ethischen Wirtschaftspraktiken. Ausschlaggebend sind die UN Global Compact Prinzipien, den ILO Kernarbeitsnormen, den

OECD Leitsätzen für multinationale Unternehmen und der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte.

Auch die Nachhaltigkeitskriterien der ESG-Scorecards und Checklisten selbst werden regelmäßig überprüft, um an Marktanforderungen, neue Regulierung oder technologischen Fortschritt angepasst zu werden. Bei bestehenden Anlagefonds wird jährlich überprüft, inwieweit die Risikobetrachtung in der jeweiligen Anlagestrategie ausgebaut werden kann.

2.3 Stewardship

Bei DLE sind wir bestrebt, unseren gesellschaftlichen Beitrag zu leisten, indem wir Projekte bevorzugen, die dringende soziale Bedürfnisse in Städten oder Gemeinden erfüllen, insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Werden im ESG-Due-Diligence-Prozess Chancen zur Wertsteigerung aufzeigt, werden diese analysiert und in die Anlagestrategieberatung integriert.

Um den Wert von Anlagen für Investoren als auch die Gesellschaft zu maximieren, ist es uns ein Anliegen, die Nachhaltigkeitsperformance von Anlageobjekten über den Anlagezeitraum zu monitoren und zu verbessern. Ein zentrales Element unserer Strategie für nachhaltiges Investment ist daher die regelmäßige Überprüfung der ESG-Performance von Anlageobjekten mittels ESG-Scorecards, KPIs oder anderen Tools. Eine wesentliche Voraussetzung für ein wirksames Monitoring ist der Zugang zu entsprechenden ESG-Kennzahlen, doch gerade im Bereich der Alternativen Investments liegen ESG-Daten häufig nicht konsolidiert vor. Wir sind daher bestrebt, in unserem Einflussbereich durch eine enge Zusammenarbeit mit Property Managern und Betreibern von Anlageobjekten auf eine Verbesserung der Situation hinzuwirken. Hierzu steht den Geschäftsbereichen eine breite Palette von Tools zur Verfügung, z.B. Vereinbarungen im Rahmen von Green Leases oder anderen Anreizstrukturen, welche Smart Metering oder Engagement mit Mietern fördern. Die Auswahl der geeigneten Maßnahme ergibt sich aus der optimalen Kombination aus Kosten und erwartetem Nutzen und hängt von den Bedingungen des spezifischen Objekts ab. Die Stewardship-Aktivitäten werden in den Geschäftsbereichen dokumentiert und nachverfolgt, um Erkenntnisse für Best Practice zu sammeln.

3. Verantwortlichkeiten in der Umsetzung

Wir berücksichtigen bei der Bewertung von Nachhaltigkeitsrisiken und -aspekten sowohl international anerkannte Standards und Rahmenwerke als auch den aktuellen Wissenschaftsstand, wie er in relevanten Publikationen verfügbar ist. DLE verfügt mit einer eigenen ESG-Abteilung über Inhouse-Expertise, greift aber bei Bedarf auch auf externe Expertise zurück. Die ESG-Abteilung überwacht für die Umsetzung der DLE Responsible Investment Policy, koordiniert Maßnahmen auf der Gruppenebene und berät und unterstützt die Tochterfirmen bei Definition und Umsetzung der jeweiligen ESG-Strategie.

4. Berichterstattung

Wir werden sowohl auf unserer Website als auch der PRI-Plattform regelmäßig über ESG-relevante Themen berichten und dabei gängige Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (GRI, INREV, TCFD, GRESB, SASB) sowie regulatorische Standards (CSRD, SFDR, EU-Taxonomie) berücksichtigen.

ESG Vorfälle, die einen beträchtlichen negative Auswirkungen auf ein Investment und/oder seine Hauptanspruchsgruppen haben (Investoren, Mitarbeiter, Gesellschaft, Umwelt) fließen in die regelmäßige Berichterstattung für Investoren ein.