

# ERKLÄRUNGEN ZU DEN WICHTIGSTEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN VON INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSFAKTOREN DER QUADORO INVESTMENT GMBH (QUADORO)

## FINANZMARKTTEILNEHMER

Quadoro Investment GmbH  
LEI - 5299008Z4FV4734MX264

## ZUSAMMENFASSUNG

Quadoro berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, sogenannte Principal Adverse Impacts (PAI). Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023.

Die Berücksichtigung wesentlicher negativer Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist in der internen Organisation von Quadoro verankert. Damit wird sichergestellt, dass Transparenz zu Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen auf Unternehmensebene und im Rahmen der Verwaltung der nachhaltigen Investmentvermögen hergestellt wird. In diesem Dokument wird beschrieben, wie die Berücksichtigung der PAI in den Geschäftsbetrieb eingebunden werden.

Die Verfolgung von Nachhaltigkeitsaspekten ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und damit des Geschäftsmodells der Quadoro. Die Unterzeichnung der UN PRI (Principles for Responsible Investments) gehören dabei ebenso zum Bestandteil der Geschäfts- und Risikostrategie, wie das Commitment zum UN Global Compact. Der Aspekt „Gesellschaftliche Verantwortung“ ist darüber hinaus Bestandteil des hauseigenen Verhaltenskodexes.

## BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSFAKTOREN

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 sogenannten Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Die delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 zu technischen Regulierungsstandards zur Offenlegungsverordnung (sogenannte „Regulatory Technical Standards“, kurz: „RTS“) enthält Konkretisierungen, welche Nachhaltigkeitsindikatoren abhängig von dem jeweiligen Vermögensgegenstand, in den investiert wird, heranzuziehen sind.

Bei Investitionen in Immobilien-Vermögenswerte sehen die RTS vor, dass folgende sogenannte „Pflichtindikatoren“ herangezogen werden müssen:

- Fossile Brennstoffe sowie
- Energieineffizienz.

Darüber hinaus stehen nach dem RTS sogenannte „Wahlindikatoren“ für Investitionen in Immobilien zur Verfügung. Quadoro hat den Wahlindikator „Energieverbrauch“ als weiteren Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen der Verwaltung ihrer nachhaltigen Immobilienfonds definiert.

## INDIKATOREN FÜR INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN (GEMÄSS ANHANG I TABELLE 1 DER RTS)

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen [Jahr n]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0 %	0%		Es erfolgen keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	16,1 %	17,7 %	In Übereinstimmung mit den jeweiligen Fondsdokumenten der verwalteten, nachhaltigen Investmentvermögen werden energieineffiziente Immobilien für einen Zeitraum von längsten vier Jahren nach Ankauf sowie denkmalgeschützte Immobilien bei der Berechnung dieses Indikators nicht berücksichtigt	Es werden Energiegutachten erstellt, um Möglichkeiten zur energetischen Betriebsoptimierung und zur Energieeinsparung durch bauliche Maßnahmen zu identifizieren

## ZUSÄTZLICHE KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEOZUGENE INDIKATOREN – INDIKATOREN FÜR INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN (GEMÄSS ANHANG I TABELLE 2 DER RTS)

Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen	Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (qualitativ oder quantitativ)	Messgröße
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	159,7 kWh pro Quadratmeter (bzw. 0,0001597 GWh pro Quadratmeter)*

\*Die Auswirkungen wurden nur in Bezug auf Investitionen in Immobilien ermittelt, für die Daten verfügbar waren (100 % aller Investitionen). Der Anteil der Schätzwerte lag bei 38 %.

### BESCHREIBUNG DER STRATEGIEN ZUR FESTSTELLUNG UND GEWICHTUNG DER WICHTIGSTEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSFAKTOREN

Als Teil ihres Ansatzes für verantwortliches Investieren hat Quadoro eine Strategie entwickelt und implementiert, um PAI-Indikatoren zu identifizieren, zu priorisieren, zu messen, zu überwachen und zu mildern. Diese Strategie wurde am 25. Mai 2022 von der Geschäftsleitung der Quadoro genehmigt:

Die Überprüfung der Einhaltung der definierten PAI erfolgt regelmäßig, mindestens vierteljährlich, durch den Nachhaltigkeitsberater sowie interne Analysen. Turnusgemäß wird der Investmentprozess im Hinblick auf die Wirksamkeit der Identifikation von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen überprüft. Das ESG-Komitee begleitet dahingehend kontinuierlich die Umsetzung und Einhaltung interner ESG-Richtlinien.

Damit die Mitarbeitenden über das notwendige Fachwissen verfügen, um ESG-Faktoren bei Investitionsentscheidungen angemessen bewerten zu können, werden sie laufend weiter ausgebildet. Durch interne und externe Schulungen oder Seminare, den regelmäßigen internen Austausch innerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie den Austausch mit unseren externen Beratern, Partnern und Anlegern wird Bewusstsein bei den Mitarbeitenden im Bereich ESG geschaffen.

Als zusätzlicher Klima- und sonstiger umweltbezogener Indikator gemäß Anhang I Tabelle 2 wird die Intensität des Energieverbrauchs (angegeben in kWh/m<sup>2</sup>) gewählt. Der Energieverbrauch ist ein wesentlicher Indikator für die Bestimmung

negativer Umweltauswirkungen von Immobilien. Durch den Bezug auf die Fläche ist eine Beurteilung der Entwicklung des Energieverbrauchs im Zeitverlauf auch dann möglich, wenn sich das Immobilienportfolio durch Investitionen verändert.

Die Fehlermarge bei der Bestimmung der Intensität des Energieverbrauchs ergibt sich aus möglichen Datenlücken bzw. -fehlern bei den verwendeten Datenquellen sowie möglichen Fehlern bei der Datenverarbeitung. Es wird davon ausgegangen, dass die Indikatoren trotz potenzieller Fehler eine angemessene Beurteilung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ermöglichen.

Die verwendeten Datenquellen sind die Mieterlisten der Gebäude (PAI „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“), die Energieausweise der Gebäude (PAI „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“) sowie die Energieverbrauchsrechnungen der Gebäude (PAI „Intensität des Energieverbrauchs“).

### MITWIRKUNGSPOLITIK

Quadoro berücksichtigt die Nachhaltigkeitsstrategie in ihrer Vergütungsstrategie, die die Grundlage für die Vergütungspolitik nach Maßgabe des Art. 5 Abs. 1 Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) bildet. Die Vergütungsstrategie legt die Rahmenbedingungen für die Vergütungspolitik der Quadoro fest mit dem Ziel, eine marktgerechte und leistungsorientierte Vergütung von Geschäftsleitung und Mitarbeitenden zu gewährleisten, die Erreichung der strategischen Ziele der Gesellschaft zu unterstützen und die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken sicherzustellen. Das Vergütungsmodell ist daher auf den nachhaltigen und langfristigen Erfolg der Quadoro ausgerichtet und den Mitarbeitenden gegenüber transparent. Ferner wird Sorge getragen, dass Fehlanreize vermieden werden, die den Anlegerinteressen widersprechen.

### BEZUGNAHME AUF INTERNATIONAL ANERKANNTE STANDARDS

Quadoro trägt als Unterzeichner der UN PRI Verantwortung für die Einhaltung internationaler Standards. Darüber hinaus finden die Sustainable Development Goals (SDG) Berücksichtigung. Konkret hat Quadoro folgende Nachhaltigkeitsziele identifiziert, die durch eigene Investitionen oder im Rahmen von Anlagestrategien der verwalteten, nachhaltigen Investmentvermögen gefördert werden sollen:



Als Mitglied des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) sowie des Forums Nachhaltige Geldanlagen (FNG) agiert Quadoro außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement. Bei der Unternehmensführung orientiert sich Quadoro auch an den Prinzipien des UN Global Compact. Dabei handelt es sich um 12 Prinzipien aus den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung.