

Sustainability related disclosures

Savills IM European Commercial
Fund FCP-FIS

15th January 2023



Contents

1. Savills IM European Commercial Fund FCP-FIS	2
Summary	2
No sustainable investment objective	2
Environment and/or social characteristics of the financial product	3
Investment Strategy	4
Proportion of investments	6
Monitoring of environmental or social characteristics	7
Methodologies	7
Data sources and processing	8
Limitations to methodologies and data	8
Due diligence	8
Engagement Policies	8
2. Appendix	9

1. Savills IM European Commercial Fund FCP-FIS

Summary

Savills IM European Commercial Fund FCP-FIS (the **Fund**) is considered by Savills Investment Management (Luxembourg) S.a.r.l. (the **Manager**) to fall within the scope of Article 8 of the EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation (**SFDR**), as a fund that promotes environmental and/or social characteristics.

This disclosure sets out the Fund's approach to sustainable investing and the ways in which sustainability risks and factors are integrated into portfolio management decisions and how environmental and/or social characteristics are promoted by the Fund. This includes:

- A summary of the key environmental and social characteristics of the Fund, through the application of the ESG Scoring Model applied at the level of the Fund;
- Confirmation that all assets in the Fund's portfolio are subject to the sustainability criteria set out in the Fund's ESG Scoring Model, which aims at aimed at improving the environmental sustainability performance of the portfolio and implementing standards for new investments;
- Confirmation that as an Article 8 product the Fund has certain sustainability characteristics but does not have sustainable investment as its objective and that the Fund, as the date of these disclosures, does not invest in "sustainable investments" as defined by Article 2(17) SFDR;
- An explanation of how the Fund assesses sustainability risks, factors and opportunities
- An explanation on the indicators that the ESG Scoring Model uses to holistically assess and rank the sustainable characteristics of the real estate assets under management:
- The monitoring process for collecting the environmental and social data relevant to the indicators;and,
- The process for identifying data quality issues and the mitigations in place for ensuring this does not impact adversely on the Fund.

The Fund operates under the Savills IM Responsible Investment Policy. Under this policy, the Manager identifies the specific material sustainability risks to the Fund and integrates these into its investment decision making process, as well as considering the material adverse impacts of its investment decisions on relevant sustainability factors.

No sustainable investment objective

The Fund promotes environmental or social characteristics but does not have as its objective sustainable investments.

At the date of this disclosure, the Fund does not invest in sustainable investments as defined by Article 2(17) of the SFDR, however, it may do in the future. If so, the relevant sections of these disclosures will be updated accordingly.

Environment and/or social characteristics of the financial product

The Manager takes sustainability characteristics into account both in the acquisition and in the context of portfolio management of assets during the life cycle of investments including/until disposal. The Manager takes the concept of sustainability under three categories : (i) environmental (E), (ii) social (S) criteria as well as (iii) good corporate governance (G).

The Manager pursues an approach for this Fund in which the sustainable orientation of the real estate assets is to be ensured in particular by taking into account environmental as well as social features.

- **Environmental characteristics** that are taken into consideration in particular are briefly: (i) energy efficiency, (ii) data management, (iii) risk management using the CRREM tool for guidance with the aim of reducing greenhouse gases, (iv) water efficiency, (v) waste management, (vi) operations in buildings, (vii) biodiversity and (viii) certification.

By considering environmental features, the Manager addresses the role of real estate assets in achieving the Paris Agreement climate goals through reducing GHG emissions. The Manager acknowledges that the real estate sector can make a significant contribution to achieving the global climate change targets.

- **Social characteristics** that are taken into consideration in particular are the social value of real estates, which includes a variety of social aspects that contribute to counteracting social inequalities in terms of access/usage. Aspects such as inclusivity and accessibility to the building, health and wellbeing aspects. Mobility characteristics are also taken into account as sub-criteria of the social value.

The Manager uses, where possible the following sustainability indicators to measure progress for the Fund. These may include:

- **Energy efficiency:** mainly focuses on insulation characteristics of the main building parts like walls, windows, and roofs. Furthermore, it assesses technical equipment within the building like heating, ventilation and air conditioning (HVAC) systems, lighting, building automation and EPC ratings.
- **Data management:** serves to identify the availability of consumption data (including tenant data) as well as the availability of smart metering.
- **Risk management & CRREM:** addresses climate risks, exposure to fossil fuels as well as transitional risk assessments and environmental risks that are associated with controlled substances such as asbestos. Furthermore, a CRREM analysis will be conducted (for the 1.5- degree pathway target). Due to the importance of CRREM, the result of the CRREM-analysis has a weighting of 40% within the category 'risk management & CRREM', leading to the highest individual weighting of all questions in the questionnaire.
- **Water efficiency:** identifies, among other things, water conservation measures in the buildings, rainwater harvesting measures and greening measures.
- **Waste management:** focuses on the availability of dedicated waste management areas, recycling contracts and waste streams.

- Building operation: addresses maintenance measures and the documentation of those measures, tenant engagement as well as green supply contracts
- Social value: focuses on inclusivity & accessibility to the building, health & wellbeing aspects like noise pollution and assesses mobility characteristics such as connection to public transport, electric charging stations and amenities for cyclists.
- Biodiversity: assesses green spaces of the site, any promoted biodiversity measures, and the former use of the site (if the property was already built on or not).
- Certification: a bonus category and assesses whether the property achieved a recognized external sustainability rating and if so, the outcome of the rating (e.g., LEED gold).

Investment Strategy

According to the fund's investment policy, the implementation of the sustainability strategy is ensured by taking environmental characteristics into consideration. Sustainability features are considered both in the acquisition and in the context of portfolio management of assets during the lifecycle of investments.

The Fund's investment strategy provides that at least 60% of the total value of all real estate properties in the Fund is continuously invested in properties that meet at least the minimum environmental/social characteristics of the Manager. The minimum threshold is an ESG score of at least 5.0 points.

Other investments include investing in assets with an ESG score below 5.0. As the ESG Scoring Model is applied to all of the Fund's real estate investments, minimum environmental/social safeguards are applied by creating transparency. In addition, the tenant exclusion policy applies to all new lettings, the Manager is a subsidiary of a UN PRI signatory and the Savills IM Responsible Investment Policy applies to the Fund.

To ensure our sustainability strategy is successfully implemented, we ensure that for each element of our responsible investment policy, the relevant sustainability risks, factors and opportunities are identified and incorporated on a continuous basis, *i.e.* into every stage of the property transaction: property acquisition, asset management, development / refurbishment / fit-out and disposal. The following aspects will be implemented specifically for the fund:

a) ESG Scoring Model

The Fund will implement a specific ESG Scoring Model, an internal tool to holistically assess and rank the sustainable characteristics of the real estate assets under management. This tool serves as transparency instrument for Fund management and allows for tracking the ESG performance of the assets on an annual basis.

The ESG Scoring Model is a questionnaire that consists of more than eighty individual questions that are split up in nine categories: Energy efficiency, data management, risk management & CRREM, water efficiency, waste management, building operations, social value, biodiversity, and certification.

The ESG Scoring Model is completed in an Excel spreadsheet by local property management companies responsible of the respective real estate assets and validated and quality assured by the Manager's in-house relevant fund product team. To quantitatively evaluate the sustainability features, points are awarded to answers per question, which are added up per category. The total point per category is incorporated into an

overall score for each real estate building, weighted by percentage. The total score is reported on a scale from 0-10, with 10 being the highest score.

Examples of scoring for source of energy: If an asset is heated by an oil heater, the question on the source of energy will be awarded with zero points, while it would be awarded with higher points if the asset is powered by renewable sources (e.g. district heating system mainly based on renewable energy or directly from renewable resources) or via heat pumps where most of the energy is derived from renewable resources (air/water).

The weighting of the individual questions is based on their importance in terms of ESG parameters. Questions on environmental quality, which also have an influence on GHG emissions are overweighted. Thus, questions on building insulation, energy performance certificates, energy sources used and the result of the CRREM analysis have a very high weighting. The weighting per category differs among asset classes such as commercial, logistics and retail real estates. Questions and weightings of questions may change in the future to adapt to possible market changes and for improvement purposes.

As part of the ESG strategy, as of the date of this disclosures, the Fund aims to improve the ESG score of the real assets over time. On an ongoing basis, at least 60% of the total value of all real estate assets of the Fund shall be invested in properties that meet at least the Manager's minimum environmental/social characteristics. The minimum threshold that is required to be reached is an ESG score of at least 5.0 points.

The ESG Scoring Model shall be applied not only to the existing assets in the current portfolio but also for the assets that are going to be acquired. The ESG score of the potential assets in the pipeline for acquisition must achieve a minimum of 5.0 points.

If that minimum threshold is not reached, the Manager needs to ensure that the score will be reached within three years after the respective acquisition.

Furthermore, a CRREM analysis must be completed for all existing assets latest by the end of 2024 and for all new acquisitions within a timeframe of maximum three years after acquisition.

These above-mentioned objectives may be subject to a reassessment and may therefore be amended from time to time.

b) Binding elements of the strategy

The Fund's investment strategy provides that, on an ongoing basis, at least 60% of the total value of all real estate properties of the Fund shall be invested in properties that meet at least Savills Investment Management's minimum environmental and social characteristics. It means that the minimum of 60% of the total value of the real estate properties held in the portfolio of the Fund, meeting the ESG score of at least 5.0, is binding on the Manager. If that minimum threshold is not reached, the Manager commits to ensure that the score will be reached within three years after the respective acquisition.

c) Exclusions policy

As part of its approach to responsible investment the Fund has, in addition, adopted a binding exclusions policy for new lettings, applicable to the occupiers of its assets and covering the following areas:

Weapons

The Fund seeks to exclude dealing with companies which are understood to be connected with the production, use, storage, trade, maintenance, transportation and financing of controversial weapons such as anti-personnel landmines, cluster munitions, chemical and biological weapons. More specifically, a zero tolerance threshold is set for companies associated with any outlawed Weapons.

Human Rights Abuses

The Fund will not actively engage with companies believed to be associated with human rights abuses, and in particular, companies having violated the UN Global Compact, unless previously exposed practices have been credibly rectified.

Fossil Fuels

The Fund will seek to limit direct exposure to the fossil fuel industry and will limit engagement with companies we believe contribute directly to the climate and biodiversity crisis and which are not taking positive measures to address this impact in a timely manner.

More specifically, companies deriving more than 10% of their turnover from extraction and processing of coal are excluded.

Other Activities

Judgement will be exercised and particular consideration given to ethics and appropriateness of activities before entering into relationships implying indirect involvement in certain activities such as the sale and manufacture of tobacco products. Companies deriving more than 5% of their turnover from the production of tobacco are specifically excluded.

d) Good governance

As the Fund invests in real assets and does not invest in companies with employees, the good governance assessment of the investee companies is therefore not relevant in the investment decision process of the Fund. However, the Fund makes sure that governance issues are assessed in the materiality assessment to identify the most material risks, which include namely human rights, modern slavery, corruption and labour laws. This is ensured by a code of conduct, a tenant exclusions policy and the Manager's responsible investment policy. Furthermore, the Manager is a subsidiary of a UN PRI signatory.

Proportion of investments

At least 60% of the total value of all real estate properties of the Fund shall be invested in properties that meet at least the Manager's minimum environmental/social characteristics. The minimum threshold in relation to the ESG Scoring Model will be an ESG score of at least 5.0 points.

A maximum of 40% of the total value of all real estate properties of the Fund will be invested in assets with an ESG score below 5.0 points.

The focus is primarily on the environmental characteristics. The overall weighting of questions relating to environmental, social or governance topics slightly differs among asset classes in following value ranges: environmental 70-85%, social 7-15%, governance 10-12%.

At the date of this Memorandum, the Fund does not invest in sustainable investments neither under Article 2(17) of the SFDR nor under the EU Taxonomy and therefore does not have any sustainable investments with an environmental objective. The minimum sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy is therefore 0%. The Fund may invest in such sustainable investments in the future, in which case the relevant sections of these disclosures will be updated.

It should be noted that Sub-Fund A may hold assets other than real estate assets e.g. cash or derivatives for liquidity or hedging purposes, which are not aligned with the environmental characteristic.

Monitoring of environmental or social characteristics

a) Monitoring of the ESG Score

The Fund monitors the relevant data to comply with its ESG Scoring System and the minimum committed threshold of the portfolio aligned with a score of 5.0 or more. The tool serves as transparency instrument for Fund management and allows for tracking the ESG performance of the assets on an annual basis.

b) Consideration of principal adverse impacts

To monitor the environmental and social characteristics of the Fund, the principal adverse impact indicators (PAI) are identified and considered. All investment decisions in relation to the Fund broadly consider the principal adverse impacts of those decisions. The Manager, together with the Investment Advisor, consider (i) the exposure to fossil fuels through real estate assets and (ii) exposure to energy inefficient real estate assets, in line with the indicators related to real estate assets provided under SFDR. In addition, the following voluntary principal adverse impact indicators are also considered: (i) GHG emissions (scope 1, 2 and 3) and (ii) energy consumption.

In particular, the Manager will aggregate certain information collected via manual and/or automated processes to determine the following PAIs of the real estate assets. The Manager takes the aforementioned indicators into account at the time of purchase, provided that the necessary data are available. In addition, the Manager takes the indicators for adverse sustainability impacts into account during the holding period of the relevant asset and will conduct regular periodic reviews (usually annually) in accordance with the SFDR. The Manager decides on measures to avoid or reduce the principal adverse impacts on a case-by-case basis. Specific threshold for the indicators of adverse effects is not provided as this may differ due to the differences between assets classes.

Qualitative and/or quantitative reporting on the above-mentioned indicators will be included in the dedicated section of the periodic report relating to the Fund.

It shall be noted that the Manager has decided not to apply the PAI regime under Article 4 of the SFDR regarding the publication of the PAI statement at entity level.

It is believed that the application of the PAI regime at entity level currently presents several challenges for the real estate asset class notably due the lack of available and accurate data and discrepancies with reporting methodologies. If a decision is taken to change this approach in the future, this will be disclosed as well.

Methodologies

Measurement and disclosure are vital parts of responsible property investment, and the annual review of the Fund ESG Score with ESG specialists provides an effective means to achieve this.

The Fund also undertakes:

- EPC ratings
- Reviews of the performance data collated on its behalf by external ESG consultants, as noted above.

Data sources and processing

In addition to the Savills IM in-house team, Savills IM uses a range of ESG data providers and seek to align with particular environmental standards as described in “Methodologies” above.

Limitations to methodologies and data

Available ESG and sustainability data has its limitations particularly environmental data because this research is still emerging. We regularly review the data providers we source from, and we continuously seek to improve transparency, disclosure and data provision in relation to the Fund. Where data gaps exist, for example where we are unable to capture carbon emissions or energy consumption data from our occupiers, we will use reference benchmarks to make informed estimates and be transparent where this process has been applied. A target will then be put in place to reduce reliance on estimations so that eventually we are reporting actual emissions. In case data gaps pose challenges to make an informed decision and ensure alignment of the Fund with its sustainable strategy, our responsible investment specialists, together with the dedicated fund team jointly recommend mitigation actions. This could include testing an approach on a single asset before applying that approach to the whole Fund.

Due diligence

Due diligence is carried out at various points in the investment cycle and for different purposes. The Fund conducts detailed sustainability due diligence for all acquisitions. The intention is to understand the ESG risks and opportunities at the earliest stage in the lifecycle, and apply the ESG Scoring System to the Fund.

Where possible, due diligence is carried out on managing agents, where the fund manager looks to select agents who have a strong track record in sustainability and responsible property management, and expect that they adhere to our Responsible Investment strategy and incorporate ESG factors into all aspects of their management mandate.

Engagement Policies

The Fund actively engages with the tenants of its properties regularly and across a number of issues as the Manager aims to continually improve the properties within its portfolio. The Manager continually seeks open and collaborative engagement with tenants also with the aim of improving ESG reporting across areas such as water, waste and energy usage and with the aim of improving the overall sustainability of the properties in line with the relevant asset plan.

In accordance with the requirements of SFDR a German translation of this disclosure is appended below.

2. Appendix

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungsverpflichtungen gemäß Artikel 10 der Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088)

Savills Investment Management (Luxembourg) S.a.r.l. (die "Verwaltungsgesellschaft") veröffentlicht in ihrer Eigenschaft als Verwaltungsgesellschaft des Immobilien-Investmentfonds Savills IM European Commercial Fund FCP-FIS (der Fonds), der als Finanzprodukt gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungsverpflichtungen im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“ oder auch „Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR“) die folgenden Informationen gemäß Artikel 10 SFDR

Datum: 09.01.2024 Version: 1 ISIN: LU0363327197

LEI-Code: 529900CU8H48MDZXR171

Zusammenfassung

Savills IM European Commercial Fund FCP-FIS (der **Fonds**) wird von der Savills Investment Management (Luxembourg) S.a.r.l. (die **Verwaltungsgesellschaft**) als ein Fonds betrachtet, der ökologische und/oder soziale Merkmale fördert und in den Anwendungsbereich von Artikel 8 der EU-Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzierungen (**SFDR**) fällt.

- Diese Offenlegung beschreibt den Ansatz des Fonds für nachhaltige Investitionen und die Art und Weise, wie Nachhaltigkeitsrisiken und -faktoren in die Entscheidungen des Portfoliomanagements integriert werden und wie ökologische und/oder soziale Merkmale durch den Fonds gefördert werden. Dies beinhaltet:
- Eine Zusammenfassung der wichtigsten ökologischen und sozialen Merkmale des Fonds durch die Anwendung des ESG-Scoring-Modells, das auf Asset- und Fondsebene angewendet wird;
- Bestätigung, dass alle Vermögenswerte im Portfolio des Fonds den Nachhaltigkeitskriterien unterliegen, die im ESG-Scoring-Modell des Fonds festgelegt sind, das darauf abzielt, die ökologische Nachhaltigkeitsleistung des Portfolios zu verbessern und Standards für neue Investitionen umzusetzen;
- Bestätigung, dass der Fonds als Artikel 8-Produkt zwar bestimmte Nachhaltigkeitsmerkmale aufweist, aber keine nachhaltigen Anlagen zum Ziel hat und dass der Fonds zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung nicht in "nachhaltige Investments" im Sinne von Artikel 2(17) der SFDR investiert;
- Eine Erläuterung der Indikatoren, die das ESG-Scoring-Modell verwendet, um die nachhaltigen Merkmale der verwalteten Immobilienanlagen ganzheitlich zu bewerten und einzustufen;
- Der Überwachungsprozess zur Erhebung der für die Indikatoren relevanten Umwelt- und Sozialdaten; und,
- das Verfahren zur Identifizierung von Datenqualitätsproblemen und die vorhandenen Abhilfemaßnahmen, um sicherzustellen, dass sich dies nicht nachteilig auf den Fonds auswirkt.

Der Fonds unterliegt der Responsible Investment Policy von Savills Investment Management. Im Rahmen dieser Richtlinie identifiziert das Management die spezifischen wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken für den

Fonds und integriert diese in seine Anlageentscheidungen und berücksichtigt die wesentlichen negativen Auswirkungen seiner Anlageentscheidungen auf relevante Nachhaltigkeitsfaktoren

1. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Der Fonds fördert ökologische oder soziale Merkmale, hat aber keine nachhaltigen Investitionen zum Ziel.

Zum Zeitpunkt dieser Offenlegung investiert der Fonds weder in nachhaltige Investments gemäß der EU Taxonomie Verordnung noch im Sinne von Artikel 2 Absatz 17 der SFDR, könnte dies jedoch in Zukunft tun. Sollte dies der Fall sein, werden die entsprechenden Abschnitte dieser Offenlegungen entsprechend aktualisiert.

2. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt Nachhaltigkeitsmerkmale sowohl beim Erwerb als auch im Rahmen des Bestandsmanagements von Vermögenswerten während des Lebenszyklus von Investitionen einschließlich/bis zur Veräußerung. Die Verwaltungsgesellschaft fasst das Konzept der Nachhaltigkeit unter drei Kategorien zusammen: (i) ökologische (E), (ii) soziale (S) Kriterien sowie (iii) gute Unternehmensführung (G).

Die Verwaltungsgesellschaft verfolgt für diesen Fonds eine Strategie, bei der die nachhaltige Ausrichtung des Sondervermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer sowie sozialer Merkmale sichergestellt werden soll.

- Folgende **ökologische Merkmale** werden besonders berücksichtigt: (i) Energieeffizienz, (ii) Datenmanagement, (iii) Risikomanagement unter Verwendung des CRREM-Tools mit dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasen, (iv) Wassereffizienz, (v) Abfallmanagement, (vi) Betrieb von Gebäuden, (vii) Biodiversität und (viii) Zertifizierung.

Durch die Berücksichtigung von Umweltaspekten befasst sich die Verwaltungsgesellschaft in ihrer vermögensverwaltenden Rolle auch mit der Erreichung der Klimaziele des Pariser Abkommens. Dies erfolgt durch die Verringerung der Treibhausgasemissionen (THG). Die Verwaltungsgesellschaft erkennt an, dass der Immobiliensektor damit einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der globalen Klimaziele leisten kann.

- **Soziale Merkmale**, die besonders berücksichtigt werden, sind der soziale Wert von Immobilien, der eine Vielzahl von sozialen Aspekten umfasst, die dazu beitragen, sozialen Ungleichheiten in Bezug auf Zugang/Nutzung entgegenzuwirken. Aspekte wie Inklusion und Barrierefreiheit des Gebäudes, Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens sowie auch Mobilitätsmerkmale werden als Unterkriterien des sozialen Wertes berücksichtigt

Die Verwaltungsgesellschaft verwendet, soweit möglich, die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren, um den Fortschritt des Fonds zu messen. Dazu können gehören:

- **Energieeffizienz:** konzentriert sich hauptsächlich auf die Dämmeigenschaften der wichtigsten Gebäudeteile wie Wände, Fenster und Dächer. Darüber hinaus wird die technische Ausstattung des Gebäudes bewertet, z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (HLK), Beleuchtung, Gebäudeautomatisierung und Energieausweisklassifizierungen.
- Die Kategorie Datenmanagement dient dazu, die Verfügbarkeit von Verbrauchsdaten (einschließlich Mieterdaten) sowie die Verfügbarkeit von intelligenten Messgeräten zu ermitteln.
- Risikomanagement & CRREM befasst sich mit Klimarisiken, das Engagement in fossile

Brennstoffe sowie der Bewertung von Transitionsrisiken und Umweltrisiken, die mit kontrollierten Stoffen wie Asbest verbunden sind. Außerdem wird eine CRREM-Analyse durchgeführt (basierend auf dem 1,5-Grad-Ziel). Aufgrund der Bedeutung von CRREM wird das Ergebnis der CRREM-Analyse innerhalb der Kategorie "Risikomanagement & CRREM" mit 40 % gewichtet, was zeitgleich auch mit die höchste Einzelgewichtung aller Fragen im Fragebogen darstellt.

- Unter Wassereffizienz werden u. a. Maßnahmen zur Wassereinsparung in den Gebäuden, Maßnahmen zur Regenwassernutzung und Begrünungsmaßnahmen bewertet.
- Abfallmanagement konzentriert sich auf die Verfügbarkeit von Abfallentsorgungsbereichen, Recyclingverträgen und Abfallströmen.
- Gebäudebetrieb befasst sich mit Instandhaltungsmaßnahmen und der Dokumentation dieser Maßnahmen, der Einbindung von Mietern sowie grünen Lieferverträgen.
- Die Kategorie sozialer Wert konzentriert sich auf Inklusion und Zugänglichkeit des Gebäudes, Aspekte der Gesundheit und des Wohlbefindens wie Lärmbelästigung und bewertet Mobilitätsmerkmale wie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Elektroladestationen und Ausstattungen für Radfahrer.
- Biodiversität bewertet die Grünflächen des Standorts, etwaige geförderte Biodiversitätsmaßnahmen und die frühere Nutzung des Standorts (insb. ob das Grundstück bei Erwerb bereits bebaut war oder nicht).
- Die Kategorie Zertifizierung ist eine Bonuskategorie und bewertet, ob die Immobilie ein anerkanntes externes Nachhaltigkeitszertifikat erhalten hat und wenn ja, das Ergebnis des Ratings (z.B. DGNB Gold).

•

3. Anlagestrategie

Nach der Anlagestrategie des Fonds wird die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung von Umwelteigenschaften sichergestellt. Nachhaltigkeitsmerkmale werden sowohl beim Erwerb als auch im Rahmen der Verwaltung der Vermögenswerte berücksichtigt.

Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale des Managers erfüllen. Dieser Schwellenwert ist ein ESG-Score von mindestens 5,0.

Andere Investitionen sind Investitionen in Vermögenswerte mit einem ESG-Score unter 5,0. Da der ESG-Check auf alle Immobilieninvestitionen des Fonds angewandt wird, werden durch die Schaffung von Transparenz ökologische/soziale Mindestgarantien angewendet. Darüber hinaus gilt die Politik des Mieterausschlusses für alle Neuvermietungen, die Verwaltungsgesellschaft ist eine Tochtergesellschaft eines UN PRI-Unterzeichners und die Savills IM Responsible Investment Policy gilt für den Fonds.

Zudem wird im Rahmen der Responsible Investment Policy der Verwaltungsgesellschaft sichergestellt, dass die relevanten Nachhaltigkeitsrisiken, -faktoren und -chancen identifiziert und kontinuierlich berücksichtigt werden, d. h. in jeder Phase der Immobilientransaktion: Immobilienerwerb, Asset Management, Entwicklung/Sanierung/Ausbau und Veräußerung. Speziell für den Fonds werden zudem folgende Aspekte umgesetzt:

- e) ESG Scoring Modell

Der Fonds wird ein spezifisches ESG-Scoring-Modell einführen, ein internes Instrument zur ganzheitlichen Bewertung und Einstufung der nachhaltigen Merkmale der verwalteten Immobilien. Dieses Tool dient als Transparenzinstrument für das Fondsmanagement und ermöglicht es, die ESG-Performance der Immobilien auf jährlicher Basis zu verfolgen.

Das ESG-Scoring-Modell ist ein Fragebogen, der aus mehr als achtzig Einzelfragen besteht, die in neun Kategorien unterteilt sind: Energieeffizienz, Datenmanagement, Risikomanagement & CRREM, Wassereffizienz, Abfallmanagement, Gebäudebetrieb, sozialer Wert, Biodiversität und Zertifizierung.

Das ESG-Scoring-Modell wird in einer Excel-Tabelle von den lokalen Property Managern ausgefüllt, die für die jeweiligen Immobilien verantwortlich sind, und vom zuständigen Asset Management der Verwaltungsgesellschaft validiert und qualitätsgesichert. Um die Nachhaltigkeitsmerkmale quantitativ zu bewerten, werden pro Frage Punkte für die jeweiligen Antworten vergeben. Diese sind gewichtet und werden pro Kategorie addiert. Die Gesamtpunktzahl pro Kategorie fließt in eine prozentual gewichtete Gesamtpunktzahl für jede Immobilie ein. Die Gesamtpunktzahl wird auf einer Skala von 0-10 angegeben, wobei 10 jeweils die höchste Punktzahl darstellt.

Beispiele für die Bewertung der Energiequelle: Wenn eine Immobilie mit einer Ölheizung beheizt wird, wird die Frage nach der Energiequelle mit null Punkten bewertet, während sie mit höheren Punkten bewertet wird, wenn die Immobilie mit erneuerbaren Energien betrieben wird (z. B. Fernwärmesystem, das hauptsächlich auf erneuerbaren Energien basiert oder direkt aus erneuerbaren Ressourcen stammt) oder über Wärmepumpen, bei denen der Großteil der Energie aus erneuerbaren Ressourcen (Luft/Wasser) gewonnen wird.

Die Gewichtung der einzelnen Fragen richtet sich nach ihrer Bedeutung in Bezug auf die ESG-Parameter. Fragen zur Umweltqualität, die auch einen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben, werden übergewichtet. So haben Fragen zur Gebäudedämmung, zu Energieausweisen, zu verwendeten Energieträgern und zum Ergebnis der CRREM-Analyse eine sehr hohe Gewichtung. Die Gewichtung der einzelnen Kategorien unterscheidet sich je nach Anlageklasse wie Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Die Fragen und die Gewichtung der Fragen können sich in Zukunft ändern, um sich an mögliche Marktveränderungen anzupassen und um Verbesserungen zu erreichen.

Als Teil der ESG-Strategie strebt der Fonds zum Zeitpunkt dieser Offenlegung an, die ESG-Bewertung der Immobilien im Laufe der Zeit zu verbessern. Laufend sollen mindestens 60% des Gesamtwerts aller Immobilienvermögen des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale des Managers erfüllen. Die Mindestschwelle, die erreicht werden muss, ist eine ESG-Bewertung von mindestens 5,0 Punkten.

Das ESG-Scoring-Modell ist nicht nur auf die bestehenden Immobilien im aktuellen Portfolio anzuwenden, sondern auch auf anzukaufende Immobilien. Die ESG-Bewertung der potenziellen Immobilien, die erworben werden sollen, muss mindestens 5,0 Punkte erreichen. Wird diese Mindestschwelle nicht erreicht, muss die Verwaltungsgesellschaft sicherstellen, dass der Wert innerhalb von drei Jahren nach dem jeweiligen Erwerb erreicht wird.

Darüber hinaus muss eine CRREM-Analyse für alle bestehenden Immobilien bis spätestens Ende 2024 und für alle Neuakquisitionen innerhalb eines Zeitrahmens von maximal zwei Jahren nach dem Erwerb abgeschlossen werden.

Die vorgenannten Ziele können einer Neubewertung unterzogen und daher von Zeit zu Zeit geändert werden.

f) Bindende Elemente der Fondsstrategie

Die Anlagestrategie des Fonds sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen und sozialen Mindestanforderungen der Verwaltungsgesellschaft erfüllen. Das bedeutet, dass es für die Verwaltungsgesellschaft verbindlich ist, dass mindestens 60 % des Gesamtwerts der im Portfolio des Fonds gehaltenen Immobilien einen ESG-Score von mindestens 5,0 aufweisen. Wird diese Mindestschwelle für Neuakquisitionen nicht erreicht, verpflichtet sich der Verwaltungsgesellschaft, dafür zu sorgen, dass der Wert innerhalb von drei Jahren nach dem jeweiligen Erwerb erreicht wird.

g) Ausschlusspolitik

Im Rahmen seiner Anlagestrategie für verantwortungsvolle Investitionen hat der Fonds außerdem eine Ausschlusspolitik für Neuvermietungen verabschiedet, die für die Mieter der Immobilien gilt und die folgenden Bereiche abdeckt:

Waffen

Der Fonds strebt an, Geschäfte mit Unternehmen auszuschließen, die mit der Herstellung, dem Einsatz, der Lagerung, dem Handel, der Wartung, dem Transport und der Finanzierung umstrittener Waffen wie Antipersonenminen, Streumunition, chemischen und biologischen Waffen in Verbindung gebracht werden. Konkret wird eine Null-Toleranz-Schwelle für Unternehmen festgelegt, die mit geächteten Waffen in Verbindung gebracht werden.

Menschenrechtsverletzungen

Der Fonds wird nicht aktiv mit Mietern/Unternehmen in Kontakt treten, von denen angenommen wird, dass sie mit Menschenrechtsverletzungen in Verbindung stehen, und insbesondere nicht an potenzielle Mieter/Unternehmen vermieten, die gegen den UN Global Compact verstoßen haben, es sei denn, die zuvor aufgedeckten Praktiken wurden glaubhaft korrigiert.

Fossile Brennstoffe

Der Fonds ist bestrebt, das direkte Engagement in der Branche der fossilen Brennstoffe zu begrenzen und Mieter/Unternehmen von Vermietungen ausschließen, die nach Ansicht der Verwaltungsgesellschaft direkt zur Klima- und Biodiversitätskrise beitragen und die keine positiven Maßnahmen ergreifen, um diese Auswirkungen zeitnah zu beheben.

Insbesondere sind Unternehmen, die mehr als 10 % ihres Umsatzes mit der Förderung und Verarbeitung von Kohle erzielen, ausgeschlossen.

Andere Aktivitäten

Vor der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen, die eine indirekte Beteiligung an bestimmten Tätigkeiten wie dem Verkauf und der Herstellung von Tabakerzeugnissen implizieren, ist eine sorgfältige Abwägung vorzunehmen, bei der insbesondere die ethischen Grundsätze und die Angemessenheit der Tätigkeiten berücksichtigt werden. Unternehmen, die mehr als 5 % ihres Umsatzes mit der Herstellung von Tabakerzeugnissen erzielen, sind ausdrücklich ausgeschlossen.

h) Good governance

Der Fonds investiert in Immobilienvermögen und nicht in Unternehmen mit Mitarbeitern. Daher ist die Bewertung der guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, für den Investitionsentscheidungsprozess des Fonds nicht relevant. Der Fonds stellt jedoch sicher, dass Fragen der Unternehmensführung in der Wesentlichkeitsanalyse bewertet werden, um die wesentlichsten Risiken zu ermitteln, zu denen insbesondere Menschenrechte, moderne Sklaverei,

Korruption und Arbeitsrechte gehören. Dies wird durch einen Verhaltenskodex, eine Politik des Ausschlusses von Mietern und der verantwortungs-vollen Anlagepolitik (Responsible Investment Policy) der Verwaltungsgesellschaft gewährleistet. Außerdem ist die Verwaltungsgesellschaft eine Tochtergesellschaft eines UN PRI-Unterzeichners.

4. Aufteilung der Investitionen

Mindestens 60% des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds müssen in Immobilien investiert werden, die mindestens die ökologischen/sozialen Mindestmerkmale der Verwaltungsgesellschaft erfüllen. Die Mindestschwelle in Bezug auf das ESG-Scoring-Modell ist ein Wert von 5,0 Punkten.

Maximal 40% des Gesamtwerts aller Immobilien des Fonds werden in Vermögenswerte mit einem ESG-Score unter 5,0 Punkten investiert.

Der Schwerpunkt liegt in erster Linie auf den ökologischen Merkmalen. Die Gesamtgewichtung der Fragen, die sich auf Umwelt-, Sozial- oder Governance-Themen beziehen, unterscheidet sich geringfügig zwischen den Anlageklassen in folgenden Wertebereichen: Umwelt 70-85%, Soziales 7-15%, Governance 10-12%.

Zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung investiert der Fonds weder nach Artikel 2(17) der SFDR noch nach der EU-Taxonomie in nachhaltige Anlagen und hat daher keine nachhaltigen Anlagen mit einem Umweltziel. Das Minimum an nachhaltigen Anlagen mit umweltpolitischer Zielsetzung im Sinne der EU-Taxonomie beträgt daher 0%. Der Fonds kann in Zukunft in solche nachhaltigen Anlagen investieren.

5. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

a) Monitoring des ESG-Scorings

Die Verwaltungsgesellschaft überwacht die relevanten Daten, die für das ESG-Scoring-System relevant sind und prüft die Einhaltung der Erreichung des Mindestschwellenwerts des Portfolios, die bei einer Punktzahl von 5,0 oder mehr liegt. Das Scoring-Modell dient als Transparenzinstrument für das Fondsmanagement und ermöglicht es, die ESG-Performance der Immobilien auf jährlicher Basis zu verfolgen. Das ESG-Scoring-System wird zunächst für alle bestehenden Immobilien des Fonds von externen Property Managern und internen Asset Managern und für alle Neuakquisitionen von externen Dritten angewendet, die mit der Durchführung der technischen und/oder ESG-Due-Diligence beauftragt werden. Ziel ist es, den ESG-Score im Laufe der Zeit zu verbessern.

Das ESG-Scoring unterliegt einer jährlichen Überprüfung durch das interne Asset Management. Um eine hohe Qualität zu gewährleisten, werden vom Fondsmanagement zudem laufend Stichproben durchgeführt.

b) Berücksichtigung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Verwaltungsgesellschaft hat im Rahmen ihres Gesamtansatzes zur Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in ihren Anlageentscheidungsprozess die wichtigsten negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ("PAI") auf Fonds-/Produktebene ermittelt und berücksichtigt diese. Bei allen Anlageentscheidungen in Bezug auf den Fonds werden die PAIs im Wesentlichen berücksichtigt. Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt gemeinsam mit dem Anlageberater (i) das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und (ii) das Engagement in energieineffizienten Immobilienanlagen in Übereinstimmung mit den Indikatoren für

Immobilienanlagen gemäß der Offenlegungsverordnung. Darüber hinaus berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft freiwillig die folgenden Hauptindikatoren für nachteilige Auswirkungen: (i) Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2 und 3) und (ii) Intensität des Energieverbrauchs.

Insbesondere wird die Verwaltungsgesellschaft bestimmte Informationen, die über manuelle und/oder automatisierte Prozesse gesammelt werden, aggregieren, um die genannten PAIs der Immobilien zu bestimmen. Die Verwaltungsgesellschaft berücksichtigt die vorgenannten Indikatoren zum Zeitpunkt des Erwerbs, sofern die erforderlichen Daten verfügbar sind. Darüber hinaus berücksichtigt die Verwaltungsgesellschaft die Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen während der Haltedauer des jeweiligen Vermögenswertes und führt regelmäßige (in der Regel jährliche) Überprüfungen gemäß der Offenlegungsverordnung durch. Die Verwaltungsgesellschaft entscheidet von Fall zu Fall über Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der wichtigsten negativen Auswirkungen. Ein spezifischer Schwellenwert für die Indikatoren der negativen Auswirkungen wird nicht angegeben, da dieser aufgrund der Unterschiede zwischen den einzelnen Anlageklassen variieren kann.

Die qualitative und/oder quantitative Berichterstattung über die oben genannten Indikatoren wird in den speziellen Abschnitt des periodischen Berichts über den Fonds aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltungsgesellschaft beschlossen hat, die PAI-Regelung gemäß Artikel 4 der Offenlegungsverordnung hinsichtlich der Veröffentlichung der PAI-Erklärung auf Unternehmensebene nicht anzuwenden.

6. Methoden

Messen und Offenlegen sind wesentliche Bestandteile eines verantwortungsvollen Managements von Vermögenswerten. Die jährliche Überprüfung des ESG-Scorings des Fonds durch ESG-Spezialisten ist ein wirksames Mittel, um dies zu erreichen. Neben der jährlichen Prüfung des ESG-Scorings werden zudem folgende Maßnahmen ergriffen:

Überprüfung der Verbrauchsdatenerfassung der Immobilien

Nachhaltigkeitsrisikobewertungen zur Ermittlung wesentlicher Nachhaltigkeitsprobleme

7. Datenquellen und -verarbeitung

Zusätzlich zu den internen Kapazitäten der Verwaltungsgesellschaft werden ESG-Dienstleister genutzt, mit denen die im Kapitel „Methoden“ aufgeführten Anforderungen sichergestellt werden:

Das ESG-Scoring-Modell ist eine eigenständige Bewertung, die von Property Managern, Asset Managern oder und/oder externen Beratern ausgefüllt wird. Die Ausfüller müssen verschiedene Datenquellen auswerten, um den Fragebogen auszufüllen. Die meisten Informationen sollten in der Gebäudedokumentation, in TDD-Berichten und bei Vor-Ort-Besuchen verfügbar sein.

Die Verbrauchsdaten werden mindestens einmal jährlich von Property Managern oder - sofern vorhanden - digital mit Hilfe von intelligenten Messgeräten erfasst. Die Verbrauchsdaten werden von einer externen dritten Partei überprüft.

Zum Zeitpunkt dieser Offenlegung gibt es keine Schnittstellen zu anderen Systemen.

8. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die verfügbaren ESG- und Nachhaltigkeitsdaten (insbesondere im Bereich Klimarisikobewertung) haben ihre Grenzen, da diese Forschung noch im Entstehen begriffen ist. Die Datenanbieter, von denen die Verwaltungsgesellschaft die Daten bezieht, werden regelmäßig überprüft und die Verwaltungsgesellschaft bemüht sich kontinuierlich um eine Verbesserung der Transparenz, Offenlegung und Datenbereitstellung in Bezug auf den Fonds. In Fällen, in denen Datenlücken bestehen, z. B. wenn die Verwaltungsgesellschaft nicht in der Lage ist, Energieverbrauchsdaten und damit CO₂-Emissionen der Nutzer zu erfassen, werden Referenzbenchmarks verwendet, um fundierte Schätzungen vorzunehmen, und es wird transparent gemacht, wo dieser Prozess angewandt wurde. Die Abhängigkeit von Schätzungen soll verringert werden, so dass die tatsächlichen Emissionen gemeldet werden. Sollten Datenlücken eine fundierte Entscheidung erschweren und die Ausrichtung des Fonds an seiner nachhaltigen Strategie sicherstellen, empfehlen ESG-Spezialisten gemeinsam mit dem Fondsteam Maßnahmen zur Risikominderung. Dazu könnte auch die Erprobung eines Ansatzes an einem einzelnen Vermögenswert gehören, bevor dieser Ansatz auf den gesamten Fonds angewendet wird.

9. Sorgfaltspflicht

Die Due-Diligence-Prüfung wird zu verschiedenen Zeitpunkten im Investitionszyklus und zu unterschiedlichen Zwecken durchgeführt. Der Fonds führt bei allen Akquisitionen eine detaillierte Nachhaltigkeits-Due-Diligence durch. Ziel ist es, die ESG-Risiken und -Chancen in der frühesten Phase des Lebenszyklus zu verstehen und das ESG-Scoring-System auf den Fonds anzuwenden.

Wenn möglich, wird eine Due-Diligence-Prüfung durch externe Berater durchgeführt, wobei der Fondsmanager darauf achtet, dass die Berater eine starke Erfolgsbilanz in Bezug auf Nachhaltigkeit und verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement vorweisen können, und erwartet, dass sie sich an die Responsible Investment Policy der Verwaltungsgesellschaft halten.

10. Mitwirkungspolitik

Der Fonds steht in regelmäßigem Austausch mit den Mietern seiner Immobilien, da die Verwaltungsgesellschaft bestrebt ist, die Immobilien in ihrem Portfolio kontinuierlich zu verbessern. Die Verwaltungsgesellschaft bemüht sich kontinuierlich um eine offene und kooperative Zusammenarbeit mit den Mietern, auch mit dem Ziel, die ESG-Berichterstattung in Bereichen wie Wasser-, Abfall- und Energieverbrauch zu verbessern und die allgemeine Nachhaltigkeit der Immobilien in Übereinstimmung mit dem entsprechenden Vermögensplan zu verbessern.

For further information, please contact:

Savills Investment Management

33 Margaret Street
London W1G 0JD
T +44 (0) 20 7877 4700
F +44 (0) 20 7877 4777
info@savillsim.com

savillsim.com

Important notice

This document is provided by Savills Investment Management (Luxembourg) S.à.r.l. (the Manager) authorised and regulated by the Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) in Luxembourg as an Alternative Investment Fund Manager according to the Law of 12 July 2013 under Reference Number: A00002483, whose holding entity is Savills Investment Management LLP of 33 Margaret Street, London W1G 0JD, a limited partnership registered in England, number: OC306423, which is also regulated by the Financial Conduct Authority, number 615368.

The opinions expressed here represent the views of the Manager at the time of preparation and should not be interpreted as investment advice. Whilst the Manager believes that the information is correct at the date of this document, no warranty or representation is given to this effect and no responsibility can be accepted by the Manager to any intermediaries or end users for any action taken based on the information.

Certain statements included in this document are forward-looking and are therefore subject to risks, assumptions and uncertainties that could cause actual results to differ materially from those expressed or implied because they relate to future events. Consequently, the actual performance and results could differ materially from the plans, goals and expectations set out in our forward-looking statements. Accordingly, no assurance can be given that any particular expectation will be met, and readers are cautioned not to place undue reliance on forward-looking statements that speak only at their respective dates.



savillsim.com