

## Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

**Finanzmarktteilnehmer** Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH - LEI: 529900NLSUJ7UJVZ033

### Zusammenfassung

Die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (529900NLSUJ7UJVZ033) sowie deren 100%ige Tochter, die Gentum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, (zusammen „Quantum“) berücksichtigen die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen ihrer Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Die vorliegende Erklärung ist die konsolidierte Erklärung zu den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der Quantum. Der Gegenstand dieses Dokuments ist obligatorische Informationen über den Einfluss der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Quantum berücksichtigt die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei den Anlageentscheidungen für direkt gehaltene Immobilien sowie relevante nachteilige Auswirkungen der Anlageentscheidungen auf Umweltfaktoren. Zu diesem Zweck hat Quantum interne Richtlinien, Risikomanagementverfahren und digitale Lösungen etabliert. Gemäß der Verordnung über nachhaltige Finanzwirtschaft sind Nachhaltigkeitsfaktoren Umwelt-, Sozial- und Mitarbeiterbelange, Achtung der Menschenrechte sowie der Kampf gegen Korruption und Bestechung. Diese nachteiligen Auswirkungen werden durch Nachhaltigkeitsindikatoren messbar. Die Fähigkeit, die bedeutendsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu berücksichtigen, hängt weitgehend von der Verfügbarkeit relevanter Informationen ab. Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen sind Beispiele für Nachhaltigkeitsindikatoren die Energieeffizienz oder der Energieverbrauch von Immobilien sowie Investitionen in fossile Brennstoffe, die durch Immobilien unterstützt werden. Die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Anlageentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der von Quantum verwalteten Fonds, die Strategien zu ihrer Bestimmung und Gewichtung sowie das Verhältnis dieser Nachhaltigkeitsfaktoren zu internationalen Standards, die von Quantum anerkannt werden, sind nachstehend aufgeführt. Anlageentscheidungen im Zusammenhang mit der Anlage der eigenen Mittel der KVG fallen nicht in den Anwendungsbereich. Quantum verwaltet Immobilienfonds als Service-KVG, weshalb die obligatorischen Indikatoren "fossile Brennstoffe" und "Energieeffizienz" sowie ein weiterer optionaler Indikator "Energieverbrauch" in dieser Erklärung berücksichtigt werden.

Erklärung zu den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren umfasst den Bezugszeitraum ab dem 1. Januar.2024 bis 31 Dezember 2024.

### Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

#### Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
Fossile Brennstoffe	1. Engagement in fossilen Brennstoffen	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit	0,2%	0,2%	Lediglich eine Immobilie umfasst eine Tankstelle und fällt damit in diesen Bereich	Keine Maßnahmen geplant

	durch die Investition in Immobilien	der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen				
Energieeffizienz	2. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	33,6%	37,4%	Der Anteil der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz hat sich verringert aufgrund des Ankaufs von Neubauprojekten mit höherem Effizienzstandard sowie der Übernahme von Projektentwicklungen in den Portfoliobestand	Nach Prüfung des Objektes und der wirtschaftlichen Aspekte werden, im Rahmen des Asset Managements, objektspezifische Maßnahmen ergriffen
<b>Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren</b>						
<b>Indikatoren für Investitionen in Immobilien</b>						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieverbrauch	18. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,0001	0,0001	94,35 % der Investitionen von Quantum waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (Eignung). Bei der Bestimmung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter wurden sofern vorhanden Ist-Daten	Im Berichtsjahr 2024 hat Quantum weitere Schritte unternommen, um negative Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren systematisch zu identifizieren, zu bewerten und zu reduzieren. Aufbauend auf den im Vorjahr implementierten Prozessen zur Bewertung während der

				<p>herangezogen. Neben realen Daten wurden auch geschätzte Daten nach dem Best-Effort-Ansatz berücksichtigt. Immobilien, die sich während des Berichtszeitraums im Bau befanden und nicht mit Energie beheizt oder gekühlt wurden (z. B. Lagerhäuser, Hoch- und Tiefgaragen), wurden bei der Bestimmung des Indikators nicht berücksichtigt (nicht anwendbare Vermögenswerte).</p> <p>Es ist zu beachten, dass aufgrund des aktuellen Stands der Datenerhebung ein erheblicher Anteil an Hochrechnungen und Benchmark-Informationen in die Daten zum Energieverbrauch einfließt. Dementsprechend ist der Informationswert dieser Daten für die Immobilien begrenzt. Zur Bestimmung des Indikators wurden der Endenergieverbrauch und der Endenergiebedarf aus den bestehenden Energieausweisen herangezogen, sofern diese</p>	<p>Akquisitions- und Eigentumsphase wurde die Integration relevanter ESG-Indikatoren in die Risikobewertung durch die Risikoabteilung weiter vorangetrieben.</p> <p>Darüber hinaus hat Quantum im Jahr 2024 eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmensebene entwickelt.</p> <p>Parallel dazu wird eine ESG-Datenplattform genutzt, um qualitative Verbesserungen zu erzielen und datenbasierte Entscheidungen zu ermöglichen. Auf dieser Grundlage werden technische Maßnahmen in Kombination mit immobilienbezogenen Analysen entwickelt und kontinuierlich mit den zuvor definierten Nachhaltigkeitszielen abgeglichen. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz werden durch das Asset Management in Zusammenarbeit mit Fachplanern und den ausführenden Gewerken umgesetzt.</p>
--	--	--	--	---	---

					<p>Daten in den Energieausweisen angegeben waren. Die hier angegebenen Werte geben daher nicht den tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilien im Referenzjahr an.</p> <p>Energieausweise ohne Unterschrift wurden in die Berechnung vollständig einbezogen.</p> <p>Energieausweise, die nicht mehr gültig waren, wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise verfügbar waren. "Nicht anwendbare Vermögenswerte" wurden nicht in den Zähler des Datenabdeckungsverhältniss es einbezogen.</p>	
--	--	--	--	--	---	--

**Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Die Integration von ESG-Aspekten in alle Geschäftsbereiche der Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie deren 100%ige Tochter, die Gentum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, (zusammen „Quantum“) trägt nicht zuletzt auch zu einem langfristigen Werterhalt der gehaltenen Immobilien sowie einer Anpassung an sich verändernde rechtliche und gesellschaftlich geforderte Anforderungen bei. Quantum berücksichtigt daher auf Unternehmensebene die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitions-entscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen“ oder „PAI“).

Ziel der Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ist es, die negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu messen, zu gewichten und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Begrenzung der festgestellten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu ergreifen. 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 Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Quantum ist der Ansicht, dass abhängig von der konkreten Nutzungsart der Immobilien die Relevanz der einzelnen Wahlindikatoren und damit auch die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen variieren können. Daher differenziert Quantum bei der Auswahl der Wahlindikatoren zwischen den Nutzungszwecken Wohnen, Büro, Light Industrial, Handel und Parken. Dies kann dazu führen, dass auf Unternehmensebene für verschiedene Nutzungsarten unterschiedliche Wahlindikatoren ausgewählt, gemessen, dokumentiert und berichtet werden. Nur durch eine solche Differenzierung kann nach Ansicht von Quantum der jeweils wichtigste Wahlindikator für jede Nutzungsart ausgewählt werden.

### **METHODEN ZUR AUSWAHL DES WAHLINDIKATORS**

Zur Auswahl des Wahlindikators ist es erforderlich, Nachhaltigkeitsindikatoren anhand bestimmter Parameter in Bezug auf die mit den jeweiligen Indikatoren verbundenen, möglichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu gewichten. Dies erfolgt insbesondere anhand der Parameter Wahrscheinlichkeit des Auftretens, Schwere der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen und Grad der Irreversibilität. Zusätzlich betrachtet Quantum als weitere Parameter das Optimierungspotential und die Auswirkungen auf Quantum als Unternehmen.

#### **Wahrscheinlichkeit des Auftretens**

Unter der Wahrscheinlichkeit des Auftretens der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf einen Nachhaltigkeitsindikator bzw. der Eintrittswahrscheinlichkeit versteht Quantum die relative Einwertung der Wahrscheinlichkeit des Eintritts der negativen Auswirkungen („Einschlägigkeit“). Quantum hat hierbei eine prozentuale Bewertung gewählt, wobei 0 % ein unmögliches Ereignis darstellen und 100 % ein sicheres Ereignis.

#### **Auswirkung auf Quantum**

Zudem werden die negativen Auswirkungen der PAI auf Quantum als Unternehmen und die von Quantum verwalteten Investmentvermögen betrachtet. Dies erfolgt durch die relative Einwertung des Grades möglicher negativer Auswirkungen auf das Geschäft von Quantum, d.h. insbesondere die Auswirkung der PAI als kaufpreisrelevanter Faktor. Die Auswertung erfolgt punktebasiert, wobei 0 eine nicht vorhandene negative Auswirkung und 3 eine hohe negative Auswirkung darstellt.

Dieses Kriterium soll jedoch keinen entscheidenden Einfluss auf die Auswahl des Wahlindikators nehmen. Daher werden die Wahlindikatoren sowohl unter Berücksichtigung dieses Parameters als auch ohne diesen gewichtet. Sollte es bei diesen beiden Bewertungen dazu führen, dass jeweils verschiedene Wahlindikatoren die höchste Punktzahl erreichen und daher ausgewählt werden würden, wird der Wahlindikator berücksichtigt, der ohne den Parameter „Auswirkung auf Quantum“ die höchste Punktzahl erzielt hat.

#### **Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen**

Unter „Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen“ versteht Quantum den Grad der möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft. Für die Bewertung und Auswahl des Wahlindikators wird diesbezüglich der geschätzte Grad der relativen negativen Auswirkung auf die Umwelt und Gesellschaft betrachtet, wobei 0 = nicht vorhanden und 3 = hoher Auswirkungsgrad darstellt.

#### **Grad der Irreversibilität**

Zudem werden die Auswahl, Bewertung und Priorisierung der Wahlindikatoren anhand des potentiell irreversiblen Charakters der nachteiligen Auswirkungen vorgenommen („Grad der Irreversibilität“).

Hierbei wird die relative Einwertung der Unumkehrbarkeit von nachteiligen Auswirkungen anhand einer punktebasierten Bewertung betrachtet, wobei 0 = geringer Grad der Irreversibilität und 3 = hoher Grad der Irreversibilität bedeutet.

#### **Optimierungspotential**

Schließlich zieht Quantum das Kriterium „Optimierungspotential“ zur Bewertung der Wahlindikatoren heran. Hierunter versteht Quantum die relative Einwertung des Optimierungspotentials im Sinne der Verbesserung der aktuellen Werte zu den PAI durch Maßnahmen, die von Quantum eingeleitet werden können (z.B. Umstellung der Energielieferung auf regenerative Energieträger, bauliche Maßnahmen wie Dämmung). Die Bewertung der einzelnen Wahlindikatoren erfolgt punktebasiert, wobei maximal 3 Punkte erreicht werden können und ein Wert von 3 das höchste Optimierungspotential bedeutet.

#### **FESTSTELLUNG UND BEWERTUNG DER WAHLINDIKATOREN**

Basierend auf den vorgenannten Parametern hat Quantum die Wahlindikatoren bewertet und gewichtet.

Dabei wurde zwischen den verschiedenen Nutzungsarten der von Quantum verwalteten Portfolien unterschieden, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass abhängig von der jeweiligen Nutzungsart einer Immobilie, Nachhaltigkeitsindikatoren und den damit verbundenen PAI unterschiedliche Relevanz beizumessen ist. Die Parameter „Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen“ und „Grad der Irreversibilität“ werden jedoch unabhängig von der jeweiligen Nutzungsart betrachtet, da für diese Parameter die jeweils konkrete Nutzungsart keine Rolle spielt.

Die von Quantum verwalteten Portfolien mit der Nutzungsart Parken werden im Rahmen der Berücksichtigung von PAI auf Unternehmensebene aufgrund ihrer objektspezifischen Besonderheiten derzeit nicht berücksichtigt. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie verwaltet Quantum drei Portfolien mit dem Nutzungsschwerpunkt Parken. Quantum wird stets transparent angeben, ob und wenn ja, wie viele Portfolien mit dem Nutzungsschwerpunkt Parken verwaltet werden. Der Vollständigkeit halber hat Quantum aber dennoch die vorgenannten Parameter für die Nutzungsart Parken evaluiert.

#### **FEHLERMARGEN**

Die Bewertung und Feststellung des ausgewählten Wahlindikators erfolgt anhand der unten dargestellten Datenquellen. Derzeit nicht verfügbare Daten werden durch Schätzungen bzw. Hochrechnungen ergänzt. Hierdurch kann es zu Ungenauigkeiten und Abweichungen von den tatsächlichen Werten kommen. Der Anteil geschätzter oder hochgerechneter Daten hängt stark von den individuellen Gegebenheiten ab und kann nicht pauschalisiert werden. Quantum wird sich bemühen, fehlende Daten zu beschaffen, um hierdurch künftig noch präzisere Werte ausweisen zu können.

## **DATENQUELLEN**

Für die Datenerhebung arbeitet Quantum mit externen Dienstleistern zusammen, welche die Daten für Quantum quartalsweise erheben und Quantum die Ergebnisse dieser Datenerhebungen zur Verfügung stellen.

Die Identifizierung und Gewichtung der PAI hängt wesentlich von der Verfügbarkeit entsprechender Daten ab. Nicht für alle Vermögensgegenstände, die Quantum in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, sind ausreichend Daten und Informationen vorhanden, um nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen messen und feststellen zu können. Quantum wird sich bemühen, die Datenlage regelmäßig zu überprüfen und versuchen, diese zu optimieren. In Ausnahmefällen kann daher mit Schätzungen gearbeitet werden. Sofern Daten für Zwecke des jährlichen PAI-Statements geschätzt oder hochgerechnet werden, wird dies durch entsprechende Hinweise in diesem PAI-Statement kenntlich gemacht werden.

Datenquelle „fossile Brennstoffe“

Zur Bewertung des Pflichtindikators fossile Brennstoffe im Hinblick auf PAI ermittelt Quantum anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

Datenquelle „Energieineffizienz“

Zur Bewertung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen des Indikators Energieineffizienz sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energiebedarfsausweise heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Quantum bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können.

Bei Gewerbeobjekten werden ebenfalls die Energiebedarfsausweise betrachtet. Anders als die Energieausweise von Wohnimmobilien enthalten die Energieausweise für Gewerbeobjekte in Deutschland zum aktuellen Zeitpunkt keine Buchstaben-Skala für die Einordnung der Energieklassen. Zur Bewertung des Anteils energieineffizienter Gewerbeimmobilien anhand der vorgenannten Formel ist daher eine Umrechnung der Energieausweise ohne Buchstaben-Skala erforderlich. Quantum hat sich dazu entschieden, für die Bewertung der Objekte mit Energieausweisen ohne Buchstaben-Skala die BVI-Methode in der jeweils gültigen Fassung, anzuwenden. Hinsichtlich der Aktualisierung und Vervollständigung der Datengrundlage gilt das zu Wohngebäuden Gesagte entsprechend.

#### Datenquelle „Energieverbrauch“

Quantum erfasst die Energieverbräuche für Wärme (Heizung und Warmwasser), Allgemestrom und Mieterstrom für einen Großteil der Immobilieninvestments in Neubauten sowie im Bestand gehaltenen Immobilien im Rahmen eines jährlichen Portfolioscreenings. Im Zuge dessen wird der Wärmeverbrauch direkt bei den Versorgungswerken angefragt und nach Energieträger (Fernwärme, Erdgas etc.) differenziert. Der Energieverbrauch für Allgemestrom wird den vorliegenden Abrechnungen entnommen. Da Daten für den Mieterstrom nicht vorliegen, wird dieser pauschal hochgerechnet. Derzeit befindet sich das Projekt Smart Meter in Umsetzung. Ziel ist es die Verbrauchsdaten direkt im Objekt per Smart Meter auslesen zu können, um so eine detailliertere Datenlage über die Verbrauchsdaten zu bekommen.

#### VERANTWORTUNG

Für diese PAI-Richtlinie ist die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung hat diese PAI-Richtlinie am 26.06.2023 genehmigt.

Für die Umsetzung der in dieser PAI-Richtlinie festgehaltenen Strategien und Verfahren ist bis auf Weiteres die Geschäftsführung zuständig.

Der Bereich Recht wird regelmäßig überprüfen, ob die in dieser PAI-Richtlinie festgehaltenen Strategien und Verfahren den aktuellen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen sowie der tatsächlichen Umsetzung entspricht und erforderlichenfalls diese PAI-Richtlinie an veränderte Anforderungen anpassen.

Die nachteiligen Auswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren werden quartalsweise jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12 gemessen und dokumentiert.

#### Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Natur seines Geschäfts hat Quantum keine Engagement-Richtlinien gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG umgesetzt.

#### Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Quantum hat die Principles for Responsible Investment (PRI) der Vereinten Nationen im Jahr 2020 unterzeichnet. Als Mitglied des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG), des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI) und des Europäischen Verbands für Investoren in nicht börsennotierte Immobilienvehikel (INREV) arbeitet Quantum zudem nach den entsprechenden Verhaltensregeln und Richtlinien für ein nachhaltiges Immobilienportfolio-Management. In seiner Unternehmensführung orientiert sich Quantum auch an den Prinzipien des UN Global Compact. Quantum führt regelmäßig eine Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und den Leistungsindikatoren der Global Reporting Initiative (GRI) durch. Für ausgewählte Investitionsobjekte führt Quantum zudem eine Bewertung nach dem Global Real Estate Sustainability Benchmark (kurz GRESB) durch, um die Nachhaltigkeitsleistung im Vergleich mit anderen Fonds zu messen und in den kommenden Jahren kontinuierlich zu verbessern. Ausgewählte Objekte sind zudem DGNB-zertifiziert.

### **Historischer Vergleich**

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum konnte eine Verbesserung im Bereich der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz erreicht werden. Der Anteil energieineffizienter Immobilien hat abgenommen, da das Gesamtportfolio gewachsen ist und die Ankaufsstrategie Nachhaltigkeit – insbesondere Energieeffizienz – als einen zentralen Baustein erfolgreicher Investitionen betrachtet. Infolgedessen wurden im vergangenen Jahr überwiegend Neubauprojekte oder Immobilien mit einem hohen Maß an Energieeffizienz erworben. Für PAI 17 hat sich keine Veränderung ergeben, da Quantum weiterhin lediglich in eine Immobilie investiert ist, die im Zusammenhang mit der Förderung und Lagerung fossiler Brennstoffe involviert ist.

Version 1.0