



SwissLife
Asset Managers

Informationen zur Transparenz der ökologischen oder sozialen Merkmale

Swiss Life REF (DE) European Living (nachfolgend der „Fonds“) fördert ökologische und soziale Merkmale, hat aber kein nachhaltiges Investment zum Ziel. Der Fonds berücksichtigt insbesondere die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale:

- Emissionen
- Nachhaltiger Immobilienwert
- Soziale Einbeziehung und Bezahlbarkeit
- Gesundheit und Wohlbefinden
- Transparenz

Das offene Immobilien-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Living strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung an, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen) Immobilien aufzubauen. Ziel der Anlagepolitik ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen zu erzielen, wobei ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt wird. Um dies zu erreichen, muss der Fonds zu mehr als 50 % seines Wertes aus in Europa gelegenen Immobilien und Immobiliengesellschaften bestehen. Er erwirbt hauptsächlich Immobilien mit der Nutzungsart Wohnen, als Beimischung auch gewerblich oder gemischt genutzte Immobilien. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien darf der Fonds auch Grundstücke für eigene oder in Auftrag gegebene Projektentwicklungen erwerben. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der

einzelnen Immobilien und Immobiliengesellschaften dem Fondsmanagement. Der Fonds darf bis zu 30 % des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente erwirbt, müssen diese mindestens über eine SchuldnerEinstufung „Investment-Grade“ verfügen, also eine Bewertung der Kreditwürdigkeit des Ausstellers oder Schuldners mit gut oder sehr gut durch eine Ratingagentur. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt. Derivatgeschäfte werden ausschließlich eingesetzt, um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht zwangsläufig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z. B. Währungskurse oder Zinssätze abhängt.

Die zusätzliche Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien soll mehr als 50 % des Portfolios (in Immobilienvermögen) abdecken. Für die anderen bis zu 50 % der Immobilien gelten grundsätzlich die gleichen Regeln, aber aufgrund von z. B. lokalen Besonderheiten oder fehlenden Daten ist eine vollständige Berichterstattung unter Umständen nicht möglich.

Informationen zur Transparenz der ökologischen oder sozialen Merkmale des Swiss Life REF (DE) European Living

	Ziel	Definition	KPI Berechnung	Datenquelle	Datenerhebung	Methodik für die Implementierung	Einschränkungen bei Daten und Methodik
Emissionen: 30 % der Immobilien-Akquisitionen erreichen NZEB oder einen Energieausweis Level von A oder B (KfW 55-Standard oder lokales Äquivalent)	30 % der Immobilien Zähler: Anzahl der Immobilien	NZEB (Netto-Null-Emissions-Gebäude) Energieausweis Level A +B, KfW 55	= 100 x (Anzahl der neu erworbenen Objekte mit Energieausweisen A+B)/ (Gesamtzahl der neu erworbenen Objekte) Bemessungszeitraum ab März 2021 rollierend 36 Monate, Reporting zum Geschäftsjahresende	Transaktionsdokumente, Energieausweise, ESG-Bewertung ¹	Technische Due Diligence und Energieausweis	Alle neuen Gebäude haben einen Energieausweis	Energieverbrauch der Mieter wird für die Ausstellung der Energieausweise benötigt.
Emissionen: Alle Immobilien werden einer jährlichen Überprüfung hinsichtlich der Energiequellen und Verbesserung der Energieeffizienz in den Allgemeinflächen unterzogen und min. 50 % werden optimiert	50 % der Immobilien Zähler: Anzahl der Immobilien	Umstellung auf kohlenstoffarme und/oder erneuerbare Energiequellen zur Eindämmung der Treibhausgase (THGs). Treibhausgase sind zusammengesetzte Gase, die Wärme oder langwellige Strahlung in der Atmosphäre abfangen. Ihre Anwesenheit in der Atmosphäre macht die Erdoberfläche wärmer.	= 100 x (Anzahl der Immobilien mit kohlenstoffarmen Energiequellen)/ (Gesamtzahl der Immobilien) Bemessungszeitraum ab März 2021 + 48 Monate (Übergangszeit), Reporting zum Geschäftsjahresende	Energiedaten (Allgemeinbereiche), ESG-Bewertung (für neue Transaktionen)	Analyse der Energiedaten für die vom Eigentümer kontrollierten Bereiche auf jährlicher Basis, die Analyse umfasst die Energiequelle (Strom und Heizung).	Für alle Gebäude werden Leistungsdaten gesammelt und analysiert, einschließlich CO ₂ -Faktoren und Klimanormalisierung (wenn möglich, einschließlich der Bereiche der Mieter).	-

¹ Bewertung verschiedener nachhaltigkeitsbezogener Kriterien

Informationen zur Transparenz der ökologischen oder sozialen Merkmale des Swiss Life REF (DE) European Living

	Ziel	Definition	KPI Berechnung	Datenquelle	Datenerhebung	Methodik für die Implementierung	Einschränkungen bei Daten und Methodik
<p>Nachhaltiger Immobilienwert:</p> <p>Für Bestandsimmobilien mit einem Energieausweis Level D und schlechter werden Strategien entwickelt, um die Werthaltigkeit nachhaltig zu sichern oder zu verbessern</p>	<p>100 % der Bestandsimmobilien</p> <p>Zähler: Anzahl der Immobilien</p>	<p>Für Bestandsimmobilien mit einem Energieausweis Level D und schlechter werden Strategien vorgesehen, um die Werthaltigkeit dieser Gebäude nachhaltig zu sichern oder zu verbessern.</p>	<p>= 100 x (Anzahl der Bestandsimmobilien mit Energieausweis Level D und Strategie/ (Gesamtzahl der Bestandsimmobilien mit Energieausweis Level D und schlechter)</p> <p>Bemessungszeitraum ab März 2021 + 48 Monate (Übergangszeit), Reporting zum Geschäftsjahresende</p>	<p>Energieausweis, ESG-Bewertung</p>	<p>Technisches Asset Management, Energieausweis</p>	<p>Ermittlung auf Basis des Energieausweises</p>	<p>Energieverbrauch der Mieter wird für die Ausstellung des Energieausweises benötigt.</p>
<p>Emissionen:</p> <p>Grüne Mietverträge werden allen neuen Mietern angeboten</p>	<p>100 % der Wohnungsneuvermietungen</p> <p>Zähler: Anzahl der angebotenen „grünen“ Mietverträge bei Neuvermietungen</p>	<p>Ein „grüner“ Mietvertrag ist eine Vereinbarung, die dazu beiträgt, die Interessen von Mietern und Vermietern für Investitionen in die Energieeffizienz anzugleichen.</p>	<p>= 100 x (Anzahl der angebotenen neuen grünen Mietverträge)/ (Anzahl der gesamten neuen Mietverträge)</p> <p>Bemessungszeitraum: ab März 2021 + 48 Monate (Übergangszeit), Bericht zum Geschäftsjahresende</p>	<p>Bericht Asset Management</p>	<p>Grüne Mietvertragsklauseln werden/sind in den Mietvertragsmustern implementiert.</p>	<p>Bei allen neuen Mietverträgen werden den Mietern die Grünen Mietvertragsklauseln angeboten und dokumentiert.</p>	-
<p>Nachhaltiger Immobilienwert:</p> <p>Anbindung der Immobilien an öffentliche Verkehrsmittel</p>	<p>50 % der Immobilien</p> <p>Zähler: Anzahl der Immobilien mit Anbindung <800 m Radius an öffentliche Verkehrsmittel</p>	<p>ÖPNV = regelmäßige Beförderung von Dritten mit Fahrzeugen des Straßen, Schienen und Schiffsverkehrs im Linienverkehr</p>	<p>= 100 x (Immobilien mit Anbindung <800 m Radius zu öffentlichen Verkehrsmitteln)/ (Gesamtzahl der Immobilien)</p> <p>Bemessungszeitraum: ab März 2021 rollierend 36 Monate, Reporting zum Geschäftsjahresende</p>	<p>Bericht Research Management</p>	<p>Analyse der ÖPNV-Anbindung</p>	<p>Analyse und Bewertung von Immobilienstandorten und Anbindung</p>	-

Informationen zur Transparenz der ökologischen oder sozialen Merkmale des Swiss Life REF (DE) European Living

	Ziel	Definition	KPI Berechnung	Datenquelle	Datenerhebung	Methodik für die Implementierung	Einschränkungen bei Daten und Methodik
<p>Nachhaltiger Immobilienwert:</p> <p>Life-Cycle-Ansatz durch stringente Berücksichtigung von ESG-Kriterien vom Ankauf über Haltephase bis zum Verkauf</p>	<p>100 % der Immobilieninvestitionen</p> <p>Zähler: Anzahl der Immobilien</p>	<p>Life-Cycle-Ansatz bedeutet, dass Nachhaltigkeits-themen beginnend mit dem Transaktionsprozess über den Lebenszyklus der Immobilien bis zum Verkauf berücksichtigt werden.</p>	<p>Ankauf: = 100 x (Anzahl ESG-Assessments)/(Anzahl der Ankäufe)</p> <p>Haltephase: = 100 x (Anzahl der durchgeführten ESG-Klassifizierungen)/(Anzahl der Immobilien)</p> <p>Verkauf: = 100 x (Anzahl der Immobilien mit verfügbarer ESG-Dokumentation)/(Anzahl der verkauften Immobilien)</p> <p>Bemessungszeitraum: ab März 2021 + 48 Monate (Übergangszeit), Reporting zum Geschäftsjahresende</p>	<p>Ankauf: Ankaufsdokumentation, ESG-Bewertung</p> <p>Haltephase: ESG-Klassifizierung während der Budgetplanung auf Immobilienebene</p> <p>Verkauf: ESG-Dokumentation im Datenraum</p>	<p>Technische Due Diligence mit ESG-Bewertung im Rahmen des Transaktionsprozesses</p> <p>jährliche objektbezogene Budgetplanung mit ESG-Zuordnung</p>	<p>Transaktionen: Daten bereitgestellt von technischer (extern) und ESG-Bewertung als Teil der IC-Vorlage</p>	-
<p>Soziale Einbeziehung und Bezahlbarkeit:</p> <p>Unterstützung von bezahlbarem Wohnraum durch mietpreisgebundenen Wohnungsbau oder vergleichbare Wohnformen</p>	<p>10 % der Akquisitionen</p> <p>Zähler: Wohnfläche in m²</p>	<p>Konzept für bezahlbaren Wohnraum für gering Verdienende = mietpreisgebundener Wohnraum: meist staatliche Begrenzung der Mietpreise und Mieterhöhungen für Wohnungsvermietungen, in einem zuvor festgelegten Zeitraum und oft gekoppelt an Einkommensgrenzen.</p>	<p>=100 x (mietpreisgebundene Wohnfläche bei Neuerwerb)/(Gesamtwohnfläche Neuerwerb)</p> <p>Bemessungszeitraum: ab März 2021 rollierend 36 Monate, Bericht zum Geschäftsjahresende</p>	<p>Transaktionsdokumentation</p>	<p>Daten werden im Rahmen der Rechtlichen Due Diligence definiert.</p>	-	-

Informationen zur Transparenz der ökologischen oder sozialen Merkmale des Swiss Life REF (DE) European Living

	Ziel	Definition	KPI Berechnung	Datenquelle	Datenerhebung	Methodik für die Implementierung	Einschränkungen bei Daten und Methodik
<p>Gesundheit und Wohlbefinden:</p> <p>Mieterbefragungen für mindestens 75 % des Portfolios werden alle vier Jahre in Rotationszyklen durchgeführt</p>	<p>min. 75 % des Portfolios</p> <p>Zähler: Anzahl Immobilien</p>	<p>Mieterumfragen werden regelmäßig durchgeführt (Inhalte werden Nutzungs- und Immobilien-spezifisch zusammengestellt).</p>	<p>= 100 x (Anzahl der Immobilien, für die eine Umfrage durchgeführt wurde)/ (Gesamtzahl der Objekte)</p> <p>Bemessungszeitraum ab März 2021 + 48 Monate (Übergangszeit), Reporting zum Geschäftsjahresende Turnus: alle vier Jahre rotierend</p>	<p>Mieterumfrage durch externe Anbieter</p>	<p>Umfrage elektronisch</p>	<p>Der Anbieter wird jedes Jahr für mindestens 25 % des Portfolios eine Mieterbefragung durchführen, rollierend; dies bedeutet, dass jedes Objekt mindestens alle vier Jahre befragt wird.</p>	<p>Antwort auf Mieterumfrage hängt von freiwilliger Teilnahme der Mieter und Verfügbarkeit elektronischer Medien ab.</p>
<p>Transparenz:</p> <p>Berichterstattung zur Umsetzung der ESG-Strategien und Teilnahme des Fonds an externen Ratings</p>	<p>100 % (Fondsbezogen)</p> <p>Zähler: Fonds</p>	<p>Transparenz und Berichterstattung bedeutet, dass wir uns an Richtlinien und Best-Practice-Standards halten, wie sie in marktüblichen Ratingsystemen definiert sind.</p>	<p>Teilnahme ja/nein</p> <p>Bemessungszeitraum ab März 2021 + 48 Monate (Übergangszeit), Report der Ergebnisse jährlich</p>	<p>Externe Fondsratings, z. B. Teilnahme an GRESB</p>	<p>Der Fonds wird an den jährlichen Ratings, z. B. von GRESB, teilnehmen.</p>	<p>Beauftragung eines Drittanbieters für die Leistungsdatenerfassung und Qualitätssicherung</p> <p>Die Reporting-Methodik wird von der Ratingagentur selbst festgelegt, sodass Transparenz gewährleistet ist.</p>	<p>Datenverfügbarkeit je Immobilie und Land unterschiedlich (Vorhandensein von Messeinstrumenten, z. B. Zählern usw.)</p>

Eine Technische ESG-Due Diligence wird bei Ankauf sämtlicher Immobilien durchgeführt, um die notwendigen Daten zur Messung der KPIs zu sammeln. Ein weiterer interner Kontrollmechanismus ist die Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Bewirtschaftung von Immobilien.

Stand: 10. März 2021

*Swiss Life Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt
Telefon +49 69 2648642 123
Fax +49 69 2648642 499
www.european-living.de
kontakt-kvg@swisslife-am.com*