

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: Swiss Life REF (DE) European Living

Unternehmenskennung (LEI-Code):
5299003GQST03ENAJ637

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____%
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

- Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%

Nein

- Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 21,39 % an nachhaltigen Investitionen

- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
- mit einem sozialen Ziel

- Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der Swiss Life REF (DE) European Living („das Finanzprodukt“, „das Sondervermögen“) hat im Rahmen seiner Anlagestrategie folgendes ökologisches und soziales Merkmal beworben sowie den unten beschriebenen Governance-Aspekt berücksichtigt:

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Ökologisches Merkmal:

- Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch
 - Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase
 - Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

Zum Berichtsstichtag lag der Ausstoß von klimaschädlichen Treibhausgasen auf Ebene des Sondervermögens bei 23,58 kg CO₂e/mm²EBF und somit unter dem Zielwert des 2 °C CRREM Dekarbonisierungspfads von 26,40 kg CO₂e/mm²EBF.

Alle im Berichtsjahr getätigten Ankäufe verfügten über Energieausweise der Stufen A oder B. Eine Übersicht der zur Erfüllung der Merkmale getätigten Einzelmaßnahmen auf Objektebene wird unter der Frage „Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?“ am Ende dieses Berichts dargestellt.

Soziales Merkmal:

- Förderung sozialer Inklusion durch
 - Zurverfügungstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum

Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit dieses Sondervermögens liegt auf gefördertem und/oder bezahlbarem Wohnraum. Weitere Informationen können der folgenden Frage „Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?“ entnommen werden.

Governance-Aspekt:

- Erhöhung der Transparenz durch
 - Teilnahme an externen Ratings

Der Fonds hat im Berichtsjahr am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Rating teilgenommen.

Es wurde keine Derivate zur Förderung der beworbenen Merkmale eingesetzt.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale und der Governance-Aspekte wurden die im Folgenden erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen. Zum 01.05.2023 wurde die Strategie des Fonds aktualisiert. Die Entwicklung der bis zum 30.04.2023 geltenden Indikatoren wird bei den Ausführungen zum Indikator „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ dargestellt.

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, am Sondervermögen.
Der Wert lag im Durchschnitt des vergangenen Geschäftsjahres bei 0 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.
Der Wert lag zum Berichtsjahresstichtag bei 30 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt. Der Anteil der Immobilien mit einem Energieausweis der Stufe A oder B betrug zum 30.04.2023 70 %. Für alle Immobilien mit einem Energieausweis der Stufe D oder schlechter wurde bereits im Geschäftsjahr 2022/2023 eine Carbon Due Diligence zur Identifizierung von energetischen Optimierungspotenzialen durchgeführt.

- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro m². Der Wert lag im Berichtsjahr bei 1,000109 GWh/m² EBF (109,17 kWh/m² EBF). Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- 21,39 % der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“).
- 2-Grad-CRREM-Dekarbonisierungspfad: Das EU-geförderte Forschungsprojekt CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definiert wissenschaftsbasierte Dekarbonisierungspfade, die im Einklang mit dem Pariser Klimaabkommen stehen.
Auf Ebene des Immobilienportfolios war es das Ziel, die Einhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfad-Vorgaben im Einklang und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der sonstigen Anlageziele in die Planung für das Sondervermögen aufzunehmen und umzusetzen. Zur Berechnung der CO₂-Emissionen wurden die Endenergieverbräuche aus dem Kalenderjahr 2022 verwendet. Der Endenergieverbrauch ist der nach Energiewandlungs- und Übertragungsverlusten übrig gebliebene Teil der Primärenergie (Energieart und -menge, die den genutzten natürlichen Quellen entnommen wird), der beim Hausanschluss des jeweiligen Objekts vom Energienutzer verbraucht wird. Endenergieverbräuche wurden durch einen Dienstleister erhoben, systematisch erfasst und plausibilisiert. Im Falle nicht vorliegender Verbrauchsdaten wurden die Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch aus den Energieausweisen oder dem Äquivalent in anderen Ländern gem. EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) ermittelt. Bei nicht vorliegenden Energieausweisen wurden Benchmark-Daten herangezogen. Die Betrachtung von CO₂-Emissionen und Endenergieverbrauch erfolgt auf Portfoliobasis über alle Immobilien des Sondervermögens. Bei dieser Betrachtung wurden nur Objekte berücksichtigt, die bis Ende des Kalenderjahres 2023 in den Fonds übernommen wurden. Konkret handelt es sich um das Objekt „Leipzig, Beckerstr.“. Im Fall nicht vorliegender Verbrauchsdaten wurde auf Daten aus den Energieausweisen oder auf Benchmarkwerte zurückgegriffen, um eine möglichst umfassende Sicht auf das Portfolio zu gewinnen.
- Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum. Bezahlbar ist Wohnraum dann, wenn die laufende Belastung 30 % des monatlichen Nettoeinkommens in der Region nicht übersteigt (Datenquelle: Oxford Economics). Der Anteil der Investitionen in geförderten oder bezahlbaren Wohnraum lag für nach dem 10.03.2021 getätigte Ankäufe gemessen an der Wohnfläche bei 89,4 %. Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ noch nicht fertiggestellt wurde, lagen zum Berichtsstichtag noch keine Vermietungen vor. Daher blieb dieses Objekt bei der Berechnung der Kennzahl unberücksichtigt.
- Teilnahme an einem externen Rating
Das Sondervermögen hat im Berichtsjahr am GRESB-Rating teilgenommen.

● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Nachhaltigkeitsindikatoren, mit denen die Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie des Governance-Aspekts gemessen wurde.

Nachhaltigkeitsindikator	Aktueller Wert	Vorjahreswert
Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien: Anteil der Investitionen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen am Gesamtportfolio	0 %	0 %
Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Gesamtportfolio	30 %	32,95 %***
Anteil der Immobilien in der Nutzungsart Wohnen mit einem Energieausweis der Stufe A oder B und/oder dem Effizienzhaus-55-Standard bzw. dem lokalen Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive)	Indikator wird nicht mehr separat gemessen	66,67 %

Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000109 GWh/m ² **	0,000115 GWh/m ²
Mindestens 5 % der Investitionen erfüllen die Kriterien für ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („Taxonomie-Verordnung“)	21,39 %	Messung des Indikators erst seit dem 01.05.2023
2 °C CRREM-Dekarbonisierungspfad: Nutzung eines auf den Dekarbonisierungspfad des wissenschaftsbasierten EU-geförderten Forschungsprojekts CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) basierenden Tools im Einklang mit den Pariser Klimazielen	23,58 kg CO ₂ e/m ² **	25,47 kg CO ₂ e/m ² **
Anteil an gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum gemessen an der vermietbaren Fläche	89,4 %	91,78 %
Teilnahme an einem externen Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating

* Die vom Sondervermögen gehaltene Projektentwicklung „Saint Louis, Rue du Ballon“ wurde nicht berücksichtigt.

** Das erst im Kalenderjahr 2024 übernommene Objekt „Leipzig, Beckerstr.“ wurde noch nicht berücksichtigt.

*** Quartalsdurchschnitt

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Zur Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ wurde ein Anteil in Höhe von 21,39 % des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen gemäß Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung investiert. Diese Investitionen leisteten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Kriterien für diesen wesentlichen Beitrag werden in den Technischen Bewertungskriterien (auch „Technical Screening Criteria“ oder „TSC“) zur Umsetzung der Taxonomie-Verordnung beschrieben. Sie stellen besonders hohe Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Somit trugen die ökologisch nachhaltigen Investitionen signifikant zur Reduzierung des negativen Klimabeitrags bei.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Eine ökologisch nachhaltige Investition darf keines der weiteren Umweltziele gemäß Art. 9 der Taxonomie-Verordnung wesentlich beeinträchtigen (auch „Do no significant harm“ oder „DNSH“). Zur Beurteilung werden in den TSC Anforderungen definiert. Die Gesellschaft hat diese Kriterien für die Immobilien, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leisten, überprüft. Insbesondere wurden für diese Vermögenswerte von einem externen Dienstleister Analysen der physischen Klimarisiken durchgeführt. Aufgrund von nicht reduzierbaren hohen oder sehr hohen Risiken wurde eine Immobilie trotz ihres wesentlichen Beitrags zum Umweltziel als nicht konform mit den Kriterien der Taxonomie-Verordnung bewertet. Die verbleibenden Objekte sind entweder generell keinen erhöhten physischen Klimarisiken ausgesetzt, sind durch ihre individuelle Beschaffenheit ausreichend gegen selbige geschützt oder die Risiken können durch entsprechend identifizierte Maßnahmen reduziert werden.

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Ein weiteres Element bei der DNSH-Prüfung war die Sicherstellung, dass für die Immobilien die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAI“) vermieden werden. So werden Immobilien, die im Zusammenhang mit Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, grundsätzlich nicht als ökologisch nachhaltig betrachtet. Der wesentliche Beitrag einer Immobilie zum Umweltziel „Klimaschutz“ schließt Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, einem weiteren PAI, bereits aus. Die Überprüfung erfolgte bei den Bestandsimmobilien bzw. im Rahmen des ESG-Assessments im Ankauf.

Weitere Informationen zu den nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren befinden sich unter der Fragestellung „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:

Bei den Immobilien, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ leisteten und die Anforderungen der DNSH-Prüfung erfüllten, wurden auch die Anforderungen des Mindestschutzes erfüllt, d. h. die oben genannten Leitsätze und -prinzipien sowie Anforderungen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung, Besteuerung und fairen Wettbewerb wurden durch die Gesellschaft sowie die wesentlichen Dienstleister und Auslagerungspartner erfüllt.

Für alle in den Ländern, in denen die ökologisch nachhaltigen Immobilien gelegen sind, ansässigen wesentlichen Dienstleister ist von einer Beachtung des Mindestschutzes auszugehen, da die lokalen gesetzlichen Vorgaben oberhalb der Anforderungen des Mindestschutzes liegen, sodass eine separate Prüfung nicht erforderlich war. Diese Dienstleister erhielten eine Information über die Anforderungen der Gesellschaft an ihre Geschäftspartner und haben mitgeteilt, aus welchen zusätzlichen Ländern Dienstleistungen erbracht wurden. Vereinzelt handelte es sich hier um Dienstleister aus Ländern, in denen nicht alle Vorgaben des Mindestschutzes erfüllt wurden. In diesen Fällen wird aber durch interne Vorgaben zur Vergabe von Dienstleistungen die Einhaltung der Anforderungen sichergestellt.

Zusätzlich fand mittels eines externen Tools eine Überprüfung externer Datenquellen auf Auffälligkeiten bei den wesentlichen Dienstleistern und den Auslagerungspartnern statt. In einem Fall kam es zu einem Hinweis, der aber nach Besprechung des Sachverhalts mit dem entsprechenden Geschäftspartner als nicht wesentlich eingeschätzt bzw. ausgeräumt wurde.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Während des Berichtszeitraums hat der Fonds die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen im Bereich Umwelt (zusammen die „PAI“) auf Fondsebene berücksichtigt.

Während der Akquisitionsphase wurden die PAI in einem internen ESG-Assessment berücksichtigt, um sicherzustellen, dass alle relevanten ESG-Themen im Entscheidungsprozess berücksichtigt wurden. Um die Datenerhebung zu unterstützen und einen besseren Überblick über die aktuellen und künftigen Auswirkungen der Käufe auf die PAI auf Fondsebene zu geben, wurden für die im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen ESG-Assessments und zusätzlich sogenannte Carbon Due Diligences durch externe Dienstleister durchgeführt, die einen Fokus auf der Identifikation und Verbesserung der Energieeffizienz und des Dekarbonisierungspfads hatten.

Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien wurden die definierten PAI anhand von intern implementierten Prozessen überwacht und gemessen. Der Verwalter des Fonds (auch „die Gesellschaft“) hat für die ordnungsgemäße Überwachung und Berichterstattung dieses Rahmens gesorgt. Die PAI wurden zu den Quartalsenden auf Ebene des Fonds erhoben und überwacht, um einen Überblick über die Entwicklung der Indikatoren zu erhalten. Die dargestellten Daten sind die zum Berichtstichtag ermittelten Werte. Der Fonds berücksichtigte während der Referenzzeit insbesondere die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
Der Anteil aller Marktwerte der Flächen, die für die Gewinnung, den Transport, die Lagerung oder die Verarbeitung fossiler Brennstoffe genutzt werden, berechnet als Prozentsatz der Marktwerte der für das Geschäft mit fossilen Brennstoffen genutzten Flächen an der Summe aller Marktwerte der im Fonds gehaltenen Flächen von Immobilien. Berücksichtigt werden nur Flächen, die für die beschriebenen Tätigkeiten zum Verbrauch oder Verbrauch durch Dritte genutzt werden. Öl- oder Gasbehälter im Gebäude zur Beheizung des Grundstücks oder Dieselbehälter für Notstromaggregate werden nicht berücksichtigt. Ebenso werden Tätigkeiten des Mieters außerhalb der Liegenschaft nicht berücksichtigt.

Während des Berichtszeitraums wurden keine Akquisitionen mit Bezug zur Gewinnung, zum Transport, zur Lagerung oder Weiterverarbeitung fossiler Brennstoffe getätigt. Ebenso fand keine Umnutzung von Flächen statt, die zu einem Engagement in diesem Sektor führen würden.

Informationen zu dem Engagement in fossilen Brennstoffen lagen zu allen Immobilien des Portfolios vor. Der Anteil der Immobilien mit Bezug zu Gewinnung, Transport, Lagerung oder Verarbeitung fossiler Brennstoffe lag zum 31.03.2024 bei 0 % des Sondervermögens und somit unter der vom Sondervermögen gesetzten Grenze von 5 %.

- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
Der Anteil aller Marktwerte von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, gemessen als prozentualer Anteil der Marktwerte der Gebäude des Fonds mit schlechter Energieeffizienz an der Summe aller Marktwerte der Immobilien des Fonds. Die Quote der energieineffizienten Objekte umfasst einerseits Gebäude, die vor dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden und einen Energieausweis von C oder schlechter aufweisen. Andererseits werden Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet wurden und die nicht dem Niedrigstenergiestandard im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden vom 19.05.2010) in der jeweils geltenden Fassung bzw. der erlassenen Rechtsakte der EU-Mitgliedsstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen, als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz betrachtet. Als Zeitpunkt der Errichtung von Immobilien ist das Datum der Einreichung des Bauantrags definiert.

Während des Berichtszeitraums wurden ausschließlich gemäß der oben beschriebenen Definition energieeffiziente Objekte erworben.

Nicht berücksichtigt wurden bereits vom Sondervermögen übernommene Projektentwicklungen, da für diese gewöhnlich noch kein Energieausweis vorliegt. Konkret handelt es sich hier um das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“.

- Für alle bereits fertiggestellten Objekte lagen Energieausweise vor.

Die Darstellung der Ergebnisse im Energieausweis deutscher Nicht-Wohngebäude erfolgt derzeit mittels einer Farbskala. Für die Zuordnung zu einer Buchstabenklasse bedient sich die Gesellschaft daher einer Methode mit der Buchstabenskala aus den Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße.

- Energieverbrauchsintensität

Die Energieverbrauchsintensität auf Ebene des Fonds wird in GWh pro m² Energiebezugsfläche gemessen. Mithilfe eines externen Dienstleisters wurden die Energieverbräuche bei den Hausverwaltern abgefragt und auf Plausibilität geprüft (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z. B. Verbräuchen der Zentralheizung und -kühlung, der Zentralbeleuchtung sowie bei vorhandenen Mieterverbrauchsdaten). Sie wurden systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht.

Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Energieverbräuche des Jahres 2022 verwendet. Entsprechend liegen für die ab dem Jahr 2023 erworbenen Immobilien keine Verbrauchsdaten vor. Um dennoch das Portfolio komplett abzubilden und somit sowohl neu erworbene Objekte als auch Immobilien, zu denen keine oder nicht vollständige Verbrauchsdaten vorliegen, in ihrer Wirkung auf das Sondervermögen darstellen zu können, wurden zur Schätzung der Energieverbräuche Daten aus den Energieausweisen herangezogen. Liegen keine Energieausweise vor, wurde auf Benchmarkdaten zurückgegriffen. Als Benchmark wurde hier das DGNB ENV2-B Tool ausgewählt. Lediglich das erst im Jahr 2024 übernommene Objekt „Leipzig, Beckerstr.“ wurde noch nicht berücksichtigt.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die folgende Tabelle beinhaltet die Investitionen des Fonds, die während des Zeitraums vom 01. April 2022 bis zum 31. März 2023 mehr als 50 % des Bruttofondsvermögens darstellten. Zur Ermittlung wurden die Marktwerte zu den vier Quartalsstichtagen erhoben und der durchschnittliche Portfolioanteil ermittelt.

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil der** im Bezugszeitraum vom 01. April 2023 bis zum 31. März 2024 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

Größte Investitionen	Sektor	Anteil in % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	18,07	Deutschland
Salford, the Quays (Duet)	Immobilien	7,72	Großbritannien
Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Immobilien	6,06	Niederlande
Schwalbach, Marktplatz	Immobilien	5,18	Deutschland
Dresden Behringold	Immobilien	4,47	Deutschland
Berlin, Märkische Allee	Immobilien	3,65	Deutschland
Aarhus, Vindrosen	Immobilien	3,57	Dänemark
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	Immobilien	3,21	Deutschland

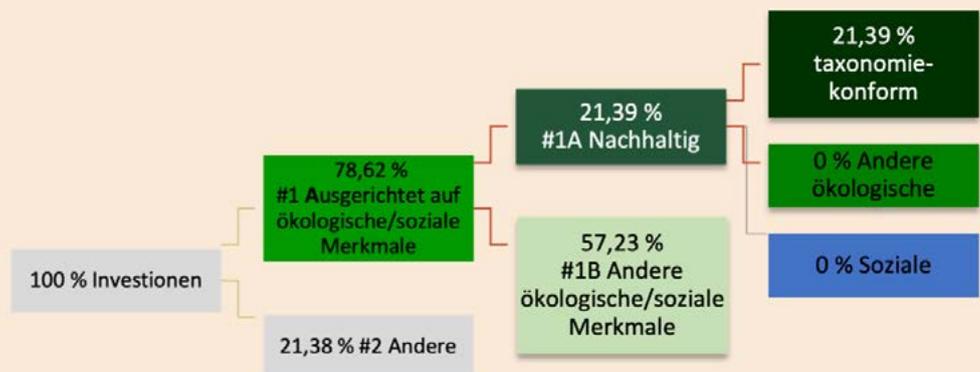


Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

● **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

Das Sondervermögen betrachtet eine Immobilie dann als ausgerichtet auf ökologische und/oder soziale Merkmale, wenn sie eines der unter der Fragestellung „Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/ oder sozialen Merkmale erfüllt?“ erfüllt. Der Anteil derartiger Immobilien lag zum Berichtsstichtag bei 78,62 %. Berechnungsgrundlage ist der Anteil der Immobilien am Bruttofondsvermögen.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

Im Berichtsjahr haben 78,62 % der Investitionen des Sondervermögens das ökologische und/oder soziale Merkmal gefördert.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Dieser Anteil lag im Berichtsjahr bei 21,38 %. Für #2 Andere gibt es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen. Der Anteil der nachhaltigen Investitionen des Master-Fonds lag im Berichtsjahr bei 21,39 %.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden. Der Anteil lag zum Berichtsstichtag bei 57,23 % der Investitionen des Sondervermögens.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen wurden ausschließlich in Immobilien getätigt, wobei die Hauptnutzungsart sämtlicher Investitionen „Wohnimmobilien“ war.

Die unten stehende Grafik zeigt die Aufteilung der Nutzungsarten nach Mieteinnahmen.

Nutzungsart	Anteil
Wohnen	91,7 %
Stellplätze	3,3 %
Handel/Gastronomie	2,6 %
Andere	1,2 %
Büro	1,1 %
Industrie (Lager, Hallen)	0,1 %

Es wurden keine Investitionen mit Engagement in Exploration, Abbau, Förderung, Herstellung, Verarbeitung, Lagerung, Racination oder dem Vertrieb einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen gem. Art. 2 Nr. 62 der Verordnung (EU) 2018/1999 des Europäischen Parlaments und des Rates getätigt.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Alle als taxonomie-konform eingestuftten Investitionen erfüllten die Vorgaben des Art. 3 der Taxonomie-Verordnung. Sie erfüllten das Umweltziel „Klimaschutz“, indem sie über einen Energieausweis der Stufe A verfügen. Keine der Immobilien ist hohen oder sehr hohen physischen Klimarisiken ausgesetzt bzw. werden Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken umgesetzt. Ebenso erfüllten die wesentlichen Dienstleister die Anforderungen des Mindestschutzes.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert¹?

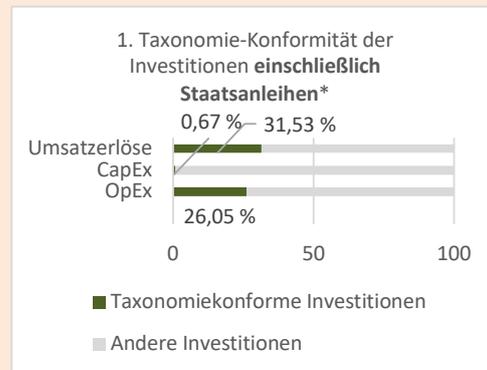
- Ja
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

¹Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

- **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen ist?**

Es flossen keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten.

- **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Beim Berichtszeitraum 2023/2024 handelt es sich um das erste Berichtsjahr, in dem taxonomiekonforme Investitionen ausgewiesen wurden. Ein Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen wird im Jahr 2025 für das Geschäftsjahr 2024/2025 ausgewiesen.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, **die die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen.**



- **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Alle im Berichtszeitraum getätigten nachhaltigen Investitionen waren mit den Vorgaben der EU-Taxonomie konform.



- **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Im Berichtszeitraum wurden keine sozial nachhaltigen Investitionen getätigt.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Per 31. März 2024 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen“ fielen, EUR 180.689.319; das entsprach einem Anteil von 21,38 % der Investitionen des Sondervermögens. Diese Position besteht in erster Linie aus Liquidität zur Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus Bewirtschaftungstätigkeiten. Außerdem enthielt sie Forderungen. Für diese Investitionen besteht kein ökologischer oder sozialer Mindestschutz.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Um gleich bei Ankauf einen hohen energetischen Standard der Immobilien des Sondervermögens sicherzustellen bzw. direkt Optimierungsmaßnahmen budgetieren zu können, wurde vor jeder Akquisition eine umfangreiche ESG Due Diligence durchgeführt, die alle vom Sondervermögen beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale umfasst. Zusätzlich wurde für jeden Ankauf eine sogenannte Due Diligence mit Unterstützung von externen Dienstleistern veranlasst, die noch umfangreichere Informationen zu Verbesserungspotenzialen der Objekte zur Verfügung stellt.

Beim Ankauf sowie im Rahmen von Maßnahmen wird auf eine Ausführung geachtet, die zu einer Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals beiträgt. Ebenso werden die PAI berücksichtigt, um den negativen Einfluss der Immobilien des Sondervermögens gering zu halten.

Im Falle des Abschlusses neuer Stromverträge wurden Kontrakte über die Lieferung von Ökostrom abgeschlossen, um den CO₂-Ausstoß des Portfolios weiter zu reduzieren.

Bei einem älteren Objekt wurde eine Dämmung des Daches sowie an einem Gebäudeteil eine Fassadendämmung vorgenommen.

Ebenso wurde bei einer Liegenschaft eine Optimierung der Tiefgaragenbeleuchtung vorgenommen.

Grundsätzlich weist das Portfolio einen hohen Anteil junger und somit bereits energetisch weitgehend optimierter Immobilien aus, sodass bezogen auf diese Objekte aus heutiger Sicht tiefgreifende Optimierungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen.

Um die Datenqualität zu erhöhen, wurden für deutsche, österreichische und niederländische Wohnimmobilien ausschließlich sogenannte „Green Leases“ abgeschlossen; das sind Verträge, die ein einheitliches Verständnis über verantwortungsvolle Nutzung der Immobilie herstellen, die Vorgehensweise bei energetischen Maßnahmen regeln und Vereinbarungen zum Austausch von Verbrauchsdaten treffen. Für die übrigen Länder wurde die Etablierung und Umsetzung derartiger Verträge im Berichtsjahr weiter vorangetrieben.

Für alle neuen bzw. zur Verlängerung anstehenden gewerblichen Mietverträge wurden Green Leases angeboten.