Sonstiges - Nicht vom Prüfungsurteil umfasst

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

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.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ **Ja**	☒ **Nein**
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%	☒ Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 22,5 % an nachhaltigen Investitionen
☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☒ mit einem Umweltziel 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	☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
	☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%	☐ 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 Geschäftsjahr vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2026 im Rahmen seiner Anlagestrategie die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale beworben sowie den unten beschriebenen Governance-Aspekt berücksichtigt:

Ökologisches Merkmal:

- Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch
  - Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

Im Berichtsjahr wurde keine neue Immobilie erworben oder ins Portfolio übernommen. Die Energieeffizienz des Portfolios wurde gegenüber dem Vorjahr leicht verbessert. Der Anteil nicht energieeffizienter Immobilien lag zum Ende des Berichtsjahres bei 25,4 % (Vorjahr 26,2 %). 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 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 wurden keine Derivate zur Förderung der beworbenen Merkmale eingesetzt.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

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

Zur Messung der Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale und der Governance-Aspekte wurden im Berichtszeitraum die im Folgenden erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen.

- 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 zum Berichtsstichtag 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 25,4 %. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.

- Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro m². Der Wert lag im Berichtsjahr bei 0,000108 GWh/m² EBF (108,43 kWh/m² EBF). Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst in 2025 fertiggestellt wurde, liegen noch keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurde es bei der Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs nicht berücksichtigt. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- 22,5 % der Investitionen erfüllten zum Berichtsstichtag 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 Ermittlung der Treibhausgasemissionen werden die Verbrauchsdaten mit dem für asset- und länderklassenspezifischen CO_2-Faktor multipliziert. Dieser wird durch die Energiebezugsfläche dividiert und ergibt dann die Treibhausgasintensität. Auf Ebene des Portfolios lag die Treibhausgasintensität bei 25,7 kg CO_{2e}/m²a. Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst in 2025 fertiggestellt wurde, liegen noch keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurde es bei der Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs nicht berücksichtigt. Weitere Informationen zu diesem Nachhaltigkeitsindikator sind unter der Frage „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.
- 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 im Zeitraum zwischen 01.04.2023 und 31.03.2026 getätigte Ankäufe gemessen an der Wohnfläche bei 83,6 %.
- 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	Geschäftsjahr 2024/2025	Geschäftsjahr 2023/2024	Geschäftsjahr 2022/2023
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%	0 %	0 %
Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz: Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Gesamtportfolio	25,4 %	26,2%	30,0 %	33,0 %

Intensität des Energieverbrauchs: Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000108 GWh/m² [39]	0,000105 [40] GWh/m²	0,000109 GWh/m²	0,000115 GWh/m²
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")	*22,5 %*	*21,7 %*	*21,4 %*	*Messung des Indikators erst seit dem 01.05.2023*
2 °C CRREM-Dekarbonisierungpfad: Nutzung eines auf den Dekarbonisierungspfaden des wissenschaftsbasierten EU-geförderten Forschungsprojekts CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) basierenden Tools im Einklang mit den Pariser Klimazielen	*25,70 kg CO_2e/m² [1]*	*24,01 kg CO_2e/m² [2]*	*23,58 kg CO_2e/m²*	*25,47 kg CO_2e/m²*
Anteil an gefördertem oder bezahlbarem Wohnraum gemessen an der vermietbaren Fläche	83,6 %	87,3 %	89,4 %	91,8 %
Teilnahme an einem externen Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating	Teilnahme am GRESB-Rating

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 22,5 % des Marktwerts aller Investitionen des Sondervermögens in ökologisch nachhaltige Investitionen („taxonomie-konforme") 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. Die Objekte, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz" leisten, sind entweder generell keinen erhöhten physischen Klimarisiken ausgesetzt, sind durch ihre individuelle Beschaffenheit ausreichend gegen selbige geschützt (geringe Vulnerabilität) oder die Risiken können durch entsprechend identifizierte Maßnahmen reduziert werden.

39 Das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon" wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

40 Die Objekte „Glienicke, Ahornallee" und „Saint Louis, Rue du Ballon" wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

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?

Generell wird die DNSH-Prüfung für taxonomie-konforme Investitionen anhand der in den TSC beschriebenen Kriterien durchgeführt; eine Prüfung anhand der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAI“) ist demzufolge nicht zwingend erforderlich. Zudem schließen negative Auswirkungen zumindest im Bereich der beiden Pflichtindikatoren die Einstufung einer Immobilie als ökologisch nachhaltig generell aus. 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 zu den Quartalsenden des Berichtsjahres.

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:

Grundsätzlich beziehen sich die oben genannten Leitsätze auf Investition in Unternehmen. Dennoch legt die Gesellschaft Wert darauf, dass ihre Auslagerungspartner und wesentlichen Dienstleister auf Ebene der Gesellschaft, die für unsere Fonds mit Taxonomie-Verpflichtungen arbeiten, die Vorgaben erfüllen. Diese haben ebenso wie die Gesellschaft selbst die Anforderungen des Mindestschutzes, d. h. die oben genannten Leitsätze und -prinzipien sowie Anforderungen zur Verhinderung von Korruption und Bestechung, Besteuerung und fairen Wettbewerb, erfüllt.
Generell ist aufgrund der Betrachtung der Länder, aus denen heraus unsere Auslagerungspartner und wesentlichen Dienstleister auf Gesellschaftsebene, die Leistungen für den Fonds erbringen, von einer Erfüllung der Anforderungen des Mindestschutzes auszugehen, da die lokalen gesetzlichen Vorgaben mindestens auf dem Niveau der Anforderungen des Mindestschutzes liegen, so dass eine separate Prüfung nicht erforderlich war. Diese Auslagerungspartner und Dienstleister erhielten eine Information über die Anforderungen der Gesellschaft an ihre Geschäftspartner.

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 „PAI“) auf Fondsebene berücksichtigt.

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 Berichtsstichtag ermittelten Werte. Der Fonds berücksichtigte während des Referenzzeitraums 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 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 31.03.2026 bei 0 % des Sondervermögens.

- 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 Gebäude 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.

  Generell sollten für alle Immobilien in der EU gültige Energieausweise vorliegen. Um möglichen Verzögerungen bei der Ausstellung neuer Ausweise Rechnung zu tragen, werden sie bei der Berechnung der PAIs noch bis maximal ein Jahr nach Ablauf der Gültigkeit berücksichtigt. 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.

  Der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am gesamten Immobilienvermögen lag zum Berichtstichtag bei 25,4 %.

- Intensität des Energieverbrauchs
  Die Intensität des Energieverbrauchs auf Ebene des Fonds wird in GWh pro m² Energiebezugsfläche gemessen. Diese Fläche wird den Energieausweisen entnommen. Im Falle nicht vorliegender Energieausweise wird die vermietbare Fläche genutzt. 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 automatisiert ausgelesen und systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht.
  Für die Berechnung der Kennzahlen wurden die Energieverbräuche des Jahres 2024 verwendet. Da das Objekt „Saint Louis, Rue du Ballon“ erst in 2025 fertiggestellt wurde, liegen noch keine Verbrauchsdaten vor. Daher wurde es bei der Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs nicht berücksichtigt.
  Bei Bestandsimmobilien für die Verbrauchsdaten des Jahres 2024 nicht oder nur teilweise vorliegen, wurden unterschiedliche Use Cases entwickelt, die darauf beruhen, dass Verbrauchsdaten auf der Basis aus anderen Zeiträumen vorliegenden Daten berechnet wurden. Standen auch keine Vorjahreswerte zur Verfügung, wurden die Angaben zum Energiebedarf bzw. Energieverbrauch aus den Energieausweisen entnommen. Bei nicht vorliegenden Energieausweisen wurden Benchmark-Daten herangezogen.

  Die Energieverbrauchsintensität auf Basis der Verbrauchsdaten aus 2024 betrug 0,000108 GWH/m² (108,43 kWh/m²).

Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die folgende Tabelle beinhaltet die Investitionen des Fonds, die während des Zeitraums vom 01. April 2025 bis zum 31. März 2026 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 2025 bis zum 31. März 2026 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:

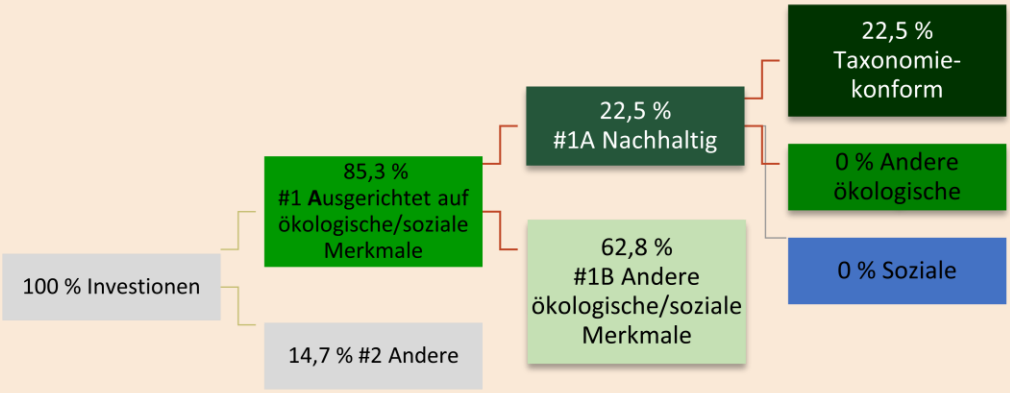
Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
Liquidität	Liquidität	12,01	Deutschland
Salford, the Quays (Duet)	Immobilien	8,24	Großbritannien
Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093	Immobilien	6,41	Niederlande
Schwalbach, Marktplatz	Immobilien	5,50	Deutschland
Dresden Behringold	Immobilien	4,47	Deutschland
Aarhus, Vindrosen	Immobilien	3,70	Dänemark
Berlin, Märkische Allee	Immobilien	3,69	Deutschland
Köln-Wahn, Nachtigallenhof	Immobilien	3,32	Deutschland
Wien, Herzog	Immobilien	2,92	Deutschland

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Die **Vermögens-allokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

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 85,3 %. 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 85,3 % 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 14,7 %. 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 22,5 %.
- 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 62,8 % der Investitionen des Sondervermögens.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

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

Die untenstehende Grafik zeigt die Aufteilung der Nutzungsarten nach Mieteinnahmen.

Nutzungsart	Anteil
Wohnen	92,0 %
Parken	3,3 %
Handel / Gastronomie	2,5 %
Andere	*1,1 %*
Büro	*1,0 %*
Industrie (Hallen, Lager)	*0,1 %*

Es wurden keine Investitionen mit Engagement in Exploration, Abbau, Förderung, Herstellung, Verarbeitung, Lagerung, Raffination 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.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO_2-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 CO_2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

Alle als taxonomie-konform eingestuften 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. Maßnahmen zur Reduzierung der Risiken werden umgesetzt. Ebenso erfüllten die Auslagerungspartner und wesentlichen Dienstleister auf Ebene der Gesellschaft die Anforderungen des Mindestschutzes.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert[41]?

☐ Ja

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

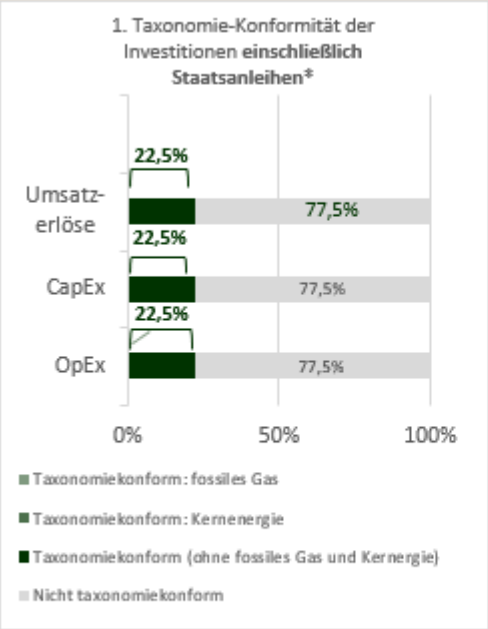
☒ Nein

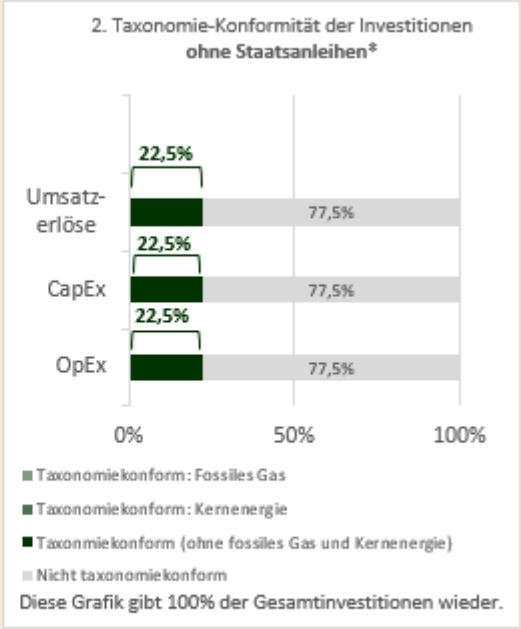
41 Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme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

	Aktueller Wert	Berichtsjahr 2024/2025	Berichtsjahr 2023/2024
Taxonomie-konforme Investitionen	22,5%	21,7 %	21,4 %

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 2026 betrug die Summe der Vermögenswerte, die unter „Andere Investitionen" fielen, EUR 160.581.553,66; das entsprach einem Anteil von 14,7 % 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?

Generell wird bei allen Maßnahmen auf eine Ausführung geachtet, die zu einer Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals beiträgt.
Folgende Maßnahmen wurden im Berichtsjahr durchgeführt:

Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios" / Berücksichtigung des PAIs „Intensität des Energieverbrauchs":

- Objekt „Rotterdam, Galvanistraat 199-1085, 1089-1093": Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach

Förderung des Merkmals „Förderung sozialer Inklusion durch Zurverfügungstellung von gefördertem und bezahlbarem Wohnraum":

- 83,7 % der vermietbaren Fläche der vom Sondervermögen zwischen dem 01.04.2023 und dem 31.03.2026 angekauften Immobilien entfallen auf die Kategorie „bezahlbares Wohnen".

Förderung des Merkmals „Erhöhung der Transparenz durch Teilnahme an externen Ratings":

- Das Sondervermögen hat am GRESB Rating teilgenommen