

# Anhang

## Anhang zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019/2088 (OffVO)

### 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

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.

**Name des Produkts:**

REALISINVEST EUROPA (“**Sondervermögen**”)

**Unternehmenskennung (LEI-Code):**

5299005QFKPT3QAEVH08

#### Ökologische und/oder soziale Merkmale

#### Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> <b>Ja</b>	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b>
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ___ % <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> </ul> <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 50,3 %, an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul> <input type="checkbox"/> 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?

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR sowie nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Darüber hinaus werden in einem gewissen Umfang auch nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung sowie mit einem ökologischen Ziel im Sinne der SFDR angestrebt.

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („**Gesellschaft**“) für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Im Berichtszeitraum wurde die vorgenannte Quote erfüllt. Weitere Informationen hierzu sind im nachfolgenden Abschnitt zu finden.

Ökologische Merkmale:

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die folgenden ökologischen Merkmale festgelegt:

- a) Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen
- b) Schutz von Wasser und Boden
- c) Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling

Für die Messung der Erreichung der vorgenannten ökologischen Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen:

- a) Das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ gilt für neu zu erwerbende bzw. im Bestand gehaltene Immobilien grundsätzlich als erfüllt, wenn die Treibhausgasemissionen der Immobilie gemessen in  $\text{kg CO}_2\text{e} / \text{m}^2 / \text{Jahr}$  in Einklang stehen mit dem jeweiligen landes- und nutzungsartenspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad ( $1,5^\circ\text{C}$  Ziel). Dies bedeutet, dass die Immobilie keine Emissionen verursachen darf, die den Zielwert übersteigen, der von dem (nach Nutzung und Lage der Immobilie anwendbaren)  $1,5^\circ\text{C}$  CRREM-Zielpfad vorgegeben wird. Die im  $1,5^\circ\text{C}$ -Dekarbonisierungs-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden mit den entsprechend ermittelten THG-Emissionswerten der Immobilien abgeglichen. Eine Immobilie, die den  $1,5^\circ\text{C}$ -Dekarbonisierungs-Zielpfad gemäß CRREM bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase überschreitet, kann dennoch das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ erfüllen und wird in der 60 %-Quote berücksichtigt, wenn für sie ein „manage-to-green“-Ansatz verfolgt wird. Das heißt, wenn die THG-Emissionen einer Immobilie innerhalb von drei Jahren, beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem landes- und nutzungsartenspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfad ( $1,5^\circ\text{C}$  Ziel) gebracht werden können. Hierfür muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist. Sofern für die Ermittlung der THG-Emissionswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, da beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht verlangt werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z.B. Daten aus Energieverbrauchsausweisen oder Energiebedarfsausweisen, Schätzwerte oder geeignete Vergleichswerte). Im Falle von Nutzungen, die durch CRREM nicht abgebildet werden sowie bei nutzerseitigen atypischen Energieverbräuchen und daraus resultierenden THG-Emissionen, die nicht durch die Immobilie, sondern den spezifischen Geschäftsbetrieb des Nutzers bedingt werden (z.B. bei Betrieb von Server-Farmen auf Büroflächen oder von professionellen Backöfen in Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen, Fitnessstudio, Schwimmbäder), wird die Gesellschaft die Verbräuche mit angemessenen Methoden (z.B. durch die Erstellung bzw. Nutzung von Energiebedarfsausweisen, die Untersuchung der Verbräuche im Rahmen von Energieaudits) normalisieren, so dass eine sachgerechte Bewertung der Immobilie in Bezug auf die Klimapfad-Ziele möglich wird.
- b) Für das ökologische Merkmal „Schutz von Wasser und Boden“ werden als Nachhaltigkeitsindikatoren das Wassermanagement sowie die Bodennutzung und Ökologie betrachtet.
  - (i) Im Rahmen des Nachhaltigkeitsindikators Wassermanagement wird der Trinkwasserverbrauch auf Gebäude- und Mieterebene zur Erkennung und Vermeidung eines erhöhten Wasserverbrauchs und von Leckagen überwacht.
  - (ii) Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Bodennutzung und Ökologie wird die Minimierung der Auswirkungen auf die bestehende Standortökologie und deren Verbesserung, Analyse der Oberflächenversiegelung sowie der begrünten Fassaden und Dächer, Schutz von historischen Bestandsgebäuden, Grundstücksauswahl untersucht und bewertet.

- c) Im Rahmen des ökologischen Merkmals „Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling“ werden die Materialien und die Drittverwendungsfähigkeit sowie die Abfallwirtschaft als Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet.
- (i) Unter dem Kriterium „Materialien und Drittverwendungsfähigkeit“ werden der Schutz der Mieter und Umwelt durch die Ermittlung von gesundheitsschädlichen Altlasten und Schadstoffen sowie Möglichkeiten der flexiblen Nutzung von Mietflächen und Drittverwendungsfähigkeit von Gebäuden zur Vermeidung von Neubauten verstanden.
- (ii) Der Nachhaltigkeitsindikator „Abfallwirtschaft“ umfasst die Messung des Abfallverbrauchs sowie die Abfalltrennung bzw. Recyclingmöglichkeiten.

Die ökologischen Merkmale werden mittels eines Scorings bewertet. Das Scoring beruht auf einem Punktesystem, bei dem die Gesellschaft davon ausgeht, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung fortlaufend erfüllt, wenn für diese Immobilie mindestens 2,6 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden. Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring werden zunächst für jedes ökologische Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Beantwortung der Fragenkataloge für die einzelnen Bewertungskriterien ergeben. Im Anschluss werden dann die ökologischen Merkmale durch den von der Gesellschaft festgelegten Prozentsatz entsprechend gewichtet, sodass sich eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für das Scoring ergibt, die auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet wird.

#### ● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Auf Fondsebene haben 100 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens die nach der Anlagestrategie des Sondervermögens festgesetzten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt. \*

Die definierte Mindestgrenze liegt bei 60% und wurde somit im Berichtszeitraum eingehalten.

Der Erfüllungsgrad der beworbenen ökologischen Merkmale wurde anhand des Scorings für jede Investition wie folgt ermittelt:

Investitionen	Sektor	Real I.S. Scoring (in Punkten)	Erfüllungsgrad (100%=5 Punkte)
Kontorhaus, Berlin, Deutschland	Immobilien	4,4	88%
Weser Eins, Bremen, Deutschland	Immobilien	4,4	88%
Le Virage, Marseille, Frankreich	Immobilien	4,1	82%
LogChain, Rotterdam, Niederlande	Immobilien	4,6	92%
Chambord Logistics, Park, Mer, Frankreich	Immobilien	4,1	82%
BAR 65, Brüssel, Belgien	Immobilien	4,6	92%
Piazza Center, Gorinchem, Niederlande	Immobilien	3,4	68%
Factory, Lyon, Frankreich	Immobilien	4,5	90%
Oatlands, Stillorgan, Irland	Immobilien	4,4	88%
TownTown, Wien, Österreich	Immobilien	3,9	78%
Moermanskkade, Amsterdam, Niederlande	Immobilien	4,5	90%

\*exkl. Projektentwicklungen

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

● ... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Der Erfüllungsgrad der beworbenen ökologischen Merkmale wurde für das vorangegangene Geschäftsjahr 2021 / 2022 anhand des Scorings für jede Investition wie folgt ermittelt:

Investitionen	Real I.S. Scoring (in Punkten) 21/22 – 22/23 – Veränderung	Erfüllungsgrad (100%=5 Punkte) 21/22 – 22/23 - Ver- änderung
Kontorhaus, Berlin, Deutschland	3,1 – 4,4 - +1,3	62% - 88% - +26%
Weser Eins, Bremen, Deutschland	3,9 – 4,4 - +0,5	78% - 88% - +10%
Le Virage, Marseille, Frankreich	3,6 – 4,1 - +0,5	72% - 82% - +10%
LogChain, Rotterdam, Niederlande	4,4 – 4,6 - +0,2	88% - 92% - +4%
Chambord Logistics, Park, Mer, Frankreich	3,7 – 4,1 - +0,4	74% - 82% - +8%
BAR 65, Brüssel, Belgien	3,8 – 4,6 - +0,8	76% - 92% - +16%
Piazza Center, Gorinchem, Niederlande	3,4 – 3,4 - 0	68% - 68% - 0%
TownTown, Wien, Österreich	4 – 3,9 - -0,1	80% - 78% - -2%
Moermanskkade, Amsterdam, Niederlande	4,3 – 4,5 - +0,2	86% - 90% - +4%

Die Immobilien Factory in Lyon, Frankreich und Oatlands in Stillorgan, Irland wurden erst im Geschäftsjahr 2022 / 2023 angekauft. Für diese Immobilien liegen daher keine Werte für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 des Sondervermögens vor.

Zum Berichtsstichtag für das Geschäftsjahr 2021 / 2022 lag ein Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen von 76,51 % vor. Zum Berichtsstichtag für das Geschäftsjahr 2022 / 2023 lag dieser Anteil bei 50,3% % (im Sinne der Taxonomie-Verordnung), bzw. 50,7% (im Sinne vom Art. 2 Nr. 17 SFDR) und 100 % (ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR) (vgl. nachfolgenden Abschnitt „wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen“ dieses Anhangs).

Der Jahresbericht des Sondervermögens inklusive der vorstehenden Kennzahlen für die Erfüllung der ökologischen Merkmale für das Geschäftsjahr 2021/2022 wurde von einem Wirtschaftsprüfer überprüft.

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

Das Sondervermögen strebt folgende ökologisch nachhaltigen Zielsetzungen an, welche zum Berichtsstichtag – wie nachfolgend beschrieben – erfüllt worden sind:

1. Mindestens 10 % des Gesamtwertes der Immobilien des Sondervermögens sollen in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem **Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung** erfüllen.

Mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ im Sinne der Taxonomie-Verordnung sollen im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden oder die Speicherung von Treibhausgasen verstärkt werden. Auf Fondsebene haben zum Berichtsstichtag 50,3% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens durch Einhaltung der technischen Bewertungskriterien gemäß der Delegierten Verordnung zur Taxonomie-Verordnung zur Erfüllung des Umweltziel „Klima-

schutz“ beigetragen. Die definierte Mindestgrenze von 10% wurde somit im Berichtszeitraum eingehalten.

2. Mindestens 30 % des Gesamtwertes der Immobilien des Sondervermögens sollen in Immobilien investiert werden, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR i.V.m. dem **Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR** erfüllen.

Beim Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ prüft die Gesellschaft, ob die jeweilige Immobilie auf oder unter dem jeweiligen Dekarbonisierungs-Zielpfad (1,5 Grad) gemäß CRREM liegt. Auf Fondsebene haben 50,7 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens zur Erfüllung des Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ beigetragen. Die definierte Mindestgrenze von 30% und wurde somit im Berichtszeitraum eingehalten.

Die Gesellschaft weist darauf hin, dass die beiden vorstehenden nachhaltigen Ziele voneinander unabhängig betrachtet werden, d.h. die Gesellschaft prüft für alle für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Vermögensgegenstände, ob diese zum Berichtsstichtag die Voraussetzungen für eines oder beide der vorstehenden nachhaltigen Ziele erreicht haben. Erfüllt ein Vermögensgegenstand bspw. die Anforderungen an beide nachhaltige Ziele, wird dieser auf beide vorstehend ausgewiesenen Quoten angerechnet.

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.

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

Im Berichtszeitraum hat keine nachhaltige Investition ein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigt (sog. Do no significant harm, „**DNSH-Prinzip**“). Die Gesellschaft stellt die Einhaltung des DNSH-Prinzips insbesondere durch Berücksichtigung der folgenden Grundsätze sicher:

- a) Investitionen, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, werden die in der Taxonomie-Verordnung genannten, weiteren Umweltziele nach Maßgabe der Vorgaben der technischen Bewertungskriterien nicht erheblich beeinträchtigen. Hierbei berücksichtigt die Gesellschaft die in den technischen Bewertungskriterien niedergelegten Anforderungen zur Einhaltung des DNSH-Prinzips nach der Taxonomie-Verordnung. Die dort festgesetzten Voraussetzungen wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.
- b) Sämtliche Investitionen, welche einen Beitrag zur Erreichung eines der mit der Anlagestrategie des Sondervermögens angestrebten ökologisch nachhaltigen Ziele leisten, erfüllen weiter die nachfolgenden Anforderungen:

*Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Die Gesellschaft hat für Investitionen des Sondervermögens die nachteiligen Auswirkungen auf die Indikatoren „fossile Brennstoffe“, „Energieineffizienz“, „Treibhausgasemissionen“ und „Energieverbrauch“ berücksichtigt.

Zum Berichtsstichtag wurden die nach der Anlagestrategie des Sondervermögens festgesetzten Schwellenwerte bei den in diesem Anhang ausgewiesenen nachhaltigen Investitionen nicht überschritten.

Zur Einstufung einer Investition als nachhaltige Investition dürfen nach der Anlagestrategie des Sondervermögens folgende Schwellenwerte in Bezug auf die vorgenannten Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht überschritten werden.

- **Fossile Brennstoffe:** Die jeweilige Immobilie darf nicht aktiv am Abbau, Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf), Transport oder Produktion von fossilen Brennstoffen beteiligt sein.

Zum Berichtsstichtag wurde nicht in Immobilien investiert, die aktiv am Abbau, Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf), Transport oder Produktion von fossilen Brennstoffen beteiligt sind. Dieses Kriterium ist demnach erfüllt.

- **Energieineffizienz:** Eine Immobilie, die vor dem 31.12.2020 errichtet wurde, darf keinen Energieausweis von C oder schlechter haben. Eine Immobilie, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurde, muss den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen.

Auch diese Voraussetzungen sind zum Berichtsstichtag erfüllt.

- **Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen):** Der Wert für die THG-Emissionen darf insgesamt den Vergleichswert des Referenzportfolios um nicht mehr als 10 % übersteigen. Für nähere Informationen zu den aktuellen THG-Emissionswerten des Referenzportfolios wird auf den nachfolgenden Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs verwiesen.

Der Vergleichswert (110% des Referenzwertes auf Basis des Referenzportfolios) wurde unterschritten, sodass die vorstehende Voraussetzung erfüllt ist.

- **Energieverbrauch:** Der Energieverbrauch darf den Vergleichswert des Referenzportfolios um nicht mehr als 10 % übersteigen. Für näherer Informationen zu den aktuellen THG-Emissionswertes des Referenzportfolios wird auf den nachfolgenden Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs verwiesen.

Der Vergleichswert (110% des Referenzwertes auf Basis des Referenzportfolios) wurde unterschritten, sodass die vorstehende Voraussetzung erfüllt ist.

*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:*

Die Gesellschaft ist Unterzeichner des UN Global Compact und beachtet diesen bei allen Investitionen für das Sondervermögen. Der UN Global Compact und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen sowie die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte basieren auf ähnlichen Grundsätzen. Die Gesellschaft bekennt sich dabei zu einer verantwortungsvollen

Unternehmensführung, zur Achtung und Förderung fundamentaler Menschenrechte, zu fairen Arbeitsbedingungen, zur Korruptionsbekämpfung und zur Förderung nachhaltiger Entwicklung. Darüber hinaus setzt die Gesellschaft die Einhaltung der vorgenannten ESG-Grundsätze von den wesentlichen im Zusammenhang mit den Immobilien tätigen Dienstleistern (z. B. Property Manager) in Form von vertraglich verbindlichen Nachhaltigkeitsvereinbarungen voraus. Sollte die Gesellschaft Anhaltspunkte für die Nichteinhaltung der vorbezeichneten Grundsätze durch externe Dienstleister haben, prüft die Gesellschaft die Einhaltung näher und ergreift im Falle einer Nichteinhaltung entsprechende Maßnahmen, damit diese Grundsätze künftig eingehalten werden (z.B. Aufforderung des Dienstleisters zur Einhaltung, bei fortlaufender Nichteinhaltung im Einzelfall auch Beendigung der Geschäftsbeziehung). Derartige Anhaltspunkte lagen im Berichtszeitraum jedoch nicht vor.

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 Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien 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?**

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“ („PAI“)). Die PAI werden durch die Gesellschaft mittels der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren quartalsweise bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen:

- fossile Brennstoffe
- Energieineffizienz
- Treibhausgasemissionen („THG-Emissionen“)
- Energieverbrauch

Die folgenden nachteiligen Auswirkungen wurden in Bezug auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren für den Zeitraum 01.10.2022 bis 30.09.2023 (= Geschäftsjahresende) gemessen.

PAI	01.10.2022 - 30.09.2023
Fossile Brennstoffe	0 %
Energieineffiziente Gebäude	39,7 %
THG-Emissionen*	
- Scope – 1 THG-Emissionen	Scope 1: 3,24 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
- Scope – 2 THG-Emissionen	Scope 2: 20,23 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
- Scope – 3- THG-Emissionen	Scope 3: 0,64 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>
Energieverbrauch**	109,3 kWh/m <sup>2</sup>

\*Hinweis zu den Scope – 3 – THG-Emissionen:

Abweichend zu den THG-Emissionen gemäß Scope 1 und 2, für welche die THG-Emissionen für den Zeitraum 01.10.2022 bis 30.09.2023 ermittelt wurden, wurden die Scope 3 THG-Emissionen für den Zeitraum 01.01.2023 bis 30.09.2023, also nicht für das gesamte Geschäftsjahr, ermittelt.

**\*\*Hinweis zur Datenquelle für den Indikator Energieverbrauch:**

Die Quelle der Daten ist grundsätzlich der realen Energieverbrauch der einzelnen Immobilien. Bei Immobilien mit einer Verbrauchsdatenabdeckung von mind. 90% der Allgemeinflächen und 30% der Mietflächen werden die Echtdaten durch Extrapolation ergänzt. Bei Immobilien unter diesem Schwellenwert werden Benchmark-Daten verwendet, basierend auf dem durchschnittlichen Verbrauch aller vergleichbaren Objekte des von der Gesellschaft zur Messung und Erhebung der PAI beauftragten Data Intelligence Dienstleisters (abhängig der Nutzungsart und des Landes, in welchem die jeweilige Immobilie belegen ist).

#### **Bewertung des Indikators Fossile Brennstoffe:**

Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil der Investitionen im Immobilienportfolio des Sondervermögens, der aktiv in den Abbau, der Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für den Betrieb von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert ist.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens dürfen maximal 5 % des Gesamtwertes aller für das Sondervermögen gehaltenen und verwalteten Immobilien an der Ausbeutung fossiler Brennstoffe beteiligt sein. Die Einhaltung des vorgenannten Schwellenwertes wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht.

Die Anforderung wurde im Berichtszeitraum erfüllt, da keine Investitionen in solche Immobilien getätigt wurden, der Anteil also bei 0 % lag.

#### **Bewertung des Indikators Energieineffiziente Gebäude:**

Eine Immobilie gilt als energieineffizient, wenn diese vor dem 31.12.2020 errichtet wurde und einen Energieausweis von C oder schlechter hat. Immobilien, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, gelten als energieineffizient, wenn sie nicht den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen. Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil aus dem Verkehrswert von Immobilien mit einem Energieausweis von C oder schlechter bzw. dem Verkehrswert von Immobilien, welche nicht den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen, geteilt durch den Verkehrswert aller Immobilien. Sofern in einem Investitionsland des Sondervermögens ein von den technischen Regulierungsstandards der SFDR abweichendes Rating zu den Energieausweisen und / oder das Kriterium des Niedrigstenergiegebäudes gemäß den jeweiligen nationalen Vorgaben abweichend umgesetzt ist, wird die jeweilige Immobilie auf Basis vergleichbarer national geltender Vorschriften und Standards des jeweiligen Investitionslandes in der vorstehenden Berechnung berücksichtigt.

Energieineffiziente Immobilien, die auch nicht durch einen „manage-to-green“ Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, als energieeffizient eingestuft werden können, dürfen innerhalb des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens eine Quote von maximal 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens ausmachen (Ausschlusskriterium). Für einen „manage-to-green“-Ansatz wird eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt, die in der Ankaufoffkalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend berücksichtigt wird und deren Umsetzung jährlich überprüft wird.

Die vorgenannte Anforderung für diesen Indikator wurde im Berichtszeitraum erfüllt, da der Anteil energieineffizienter Immobilien bei 39,7 % lag.

#### **THG-Emissionen**

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens die THG-Emissionen und unterteilt diese in

- Scope 1: Emissionen aus Quellen, die direkt durch die Verbrennung in den eigenen Anlagen einer Immobilie erzeugt werden (z.B. durch den Einsatz von Erdgas, Heizöl oder Pellets),
- Scope 2: Emissionen, die indirekt aus der Nutzung von eingekaufter Energie erzeugt werden (z.B. Stromverbrauch der Allgemeinflächen einer Immobilie, Fern-

wärme), und

- Scope 3: Emissionen, die aus anderen indirekten Emissionen resultieren (z.B. aus dem Stromverbrauch von Mietflächen).

Für die Überwachung der THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 vergleicht die Gesellschaft die durchschnittlichen THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 der Fondsimmobilien mit den intern ermittelten Vergleichswerten, die auf Basis eines Referenzportfolios der Gesellschaft ermittelt wurde. Ziel ist es, dass THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 max. 10% höher als die Referenzwerte des Referenzportfolios der Gesellschaft sind. Die Referenzwerte des Referenzportfolios der Gesellschaft betragen derzeit

- Scope 1: 8,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Scope 2: 14,9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Scope 3: 20,8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

Abweichend zu den THG-Emissionen gemäß Scope 1 und 2 wurde der Referenzwert für die THG-Scope 3 Emissionen erstmals für das Kalenderjahr 2023 ermittelt. Die vorgenannte Anforderung für die THG-Emissionen gemäß Scope 1 und 3 wurden im Berichtszeitraum erfüllt. Die THG-Emissionen gemäß Scope 2 überschreiten den jeweiligen Referenzwert um 35 % und damit um mehr als 10 %. Für die Immobilien wurden im Jahr 2022 Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs, und somit zur Verringerung der THG-Emissionen beinhalten.

#### **Bewertung des Indikators Energieverbrauch:**

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens den Jahresenergieverbrauch in kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter. Als Energiebezugsfläche wird, die in einem Investitionsland des Sondervermögens genutzte Fläche verwendet (z.B. Nettogrundfläche in Deutschland).

Für die Überwachung des Energieverbrauchs vergleicht die Gesellschaft den durchschnittlichen Energieverbrauch der Fondsimmobilien mit einem intern ermittelten Vergleichswert, der auf Basis eines Referenzportfolios der Gesellschaft ermittelt wurde. Ziel ist es, dass der Energieverbrauch max. 10% höher als der Referenzwert des Referenzportfolios der Gesellschaft ist. Der Referenzwert des Referenzportfolios der Gesellschaft beträgt derzeit 127,7 kWh/m<sup>2</sup>.

Die vorgenannte Anforderung für diesen Indikator wurde im Berichtszeitraum erfüllt.

Der Energieverbrauch der Immobilien wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht. Für die Immobilien wurden im Jahr 2022 Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs beinhalten (zum Beispiel energetische Optimierungsmaßnahmen wie die Reduzierung der Raumlufttemperatur und Optimierung der Heizungsregelung, LED-Beleuchtung) und die Nutzung erneuerbarer Energien (zum Beispiel die Installation von Photovoltaik-Anlagen).



#### **Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?**

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel:  
01.10.2022 bis  
30.09.2023

Der Anteil der im Bezugszeitraum getätigten Investitionen wurde auf Basis der Verkehrswerte exkl. Projektentwicklungen der Einzelimmobilien im Verhältnis zu den Verkehrswerten\* aller Fondsimmobilien berechnet. Hierbei wurde der Durchschnittswert vieren Stichtagen im Geschäftsjahr herangezogen. Die Verkehrswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 12 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 13. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Verkehrswerte*	Land
Kontorhaus, Berlin	Immobilien	13,51%	Deutschland
Weser Eins, Bremen	Immobilien	10,51%	Deutschland
Le Virage, Marseille	Immobilien	8,98%	Niederlande
LogChain, Rotterdam	Immobilien	8,83%	Frankreich
Chambord Logistics Park, Mer	Immobilien	7,33%	Frankreich
BAR 65, Brüssel	Immobilien	6,67%	Belgien
Piazza Center, Gorinchem	Immobilien	6,43%	Niederlande
Factory, Lyon	Immobilien	6,21%	Frankreich
Oatlands, Stillorgan	Immobilien	4,68%	Irland
TownTown, Wien	Immobilien	3,26%	Österreich
Moermanskkade, Amsterdam	Immobilien	2,92%	Niederlande

\*exkl. Projektentwicklungen aber Berücksichtigung der Liquiden Mittel.



### Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Mit nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen sind alle Investitionen gemeint, die zur Erreichung der ökologischen Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie beitragen und/oder die in der Anlagestrategie des Sondervermögens festgesetzten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen erfüllen. Zum Stichtag dieses Berichts betrug der Anteil nachhaltigkeitsbezogener Investitionen 50,3% % (im Sinne der Taxonomie-Verordnung), bzw. 50,7% (im Sinne vom Art. 2 Nr. 17 SFDR) und 100% (im Sinne der Erfüllung von ökologischen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR)

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

### Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

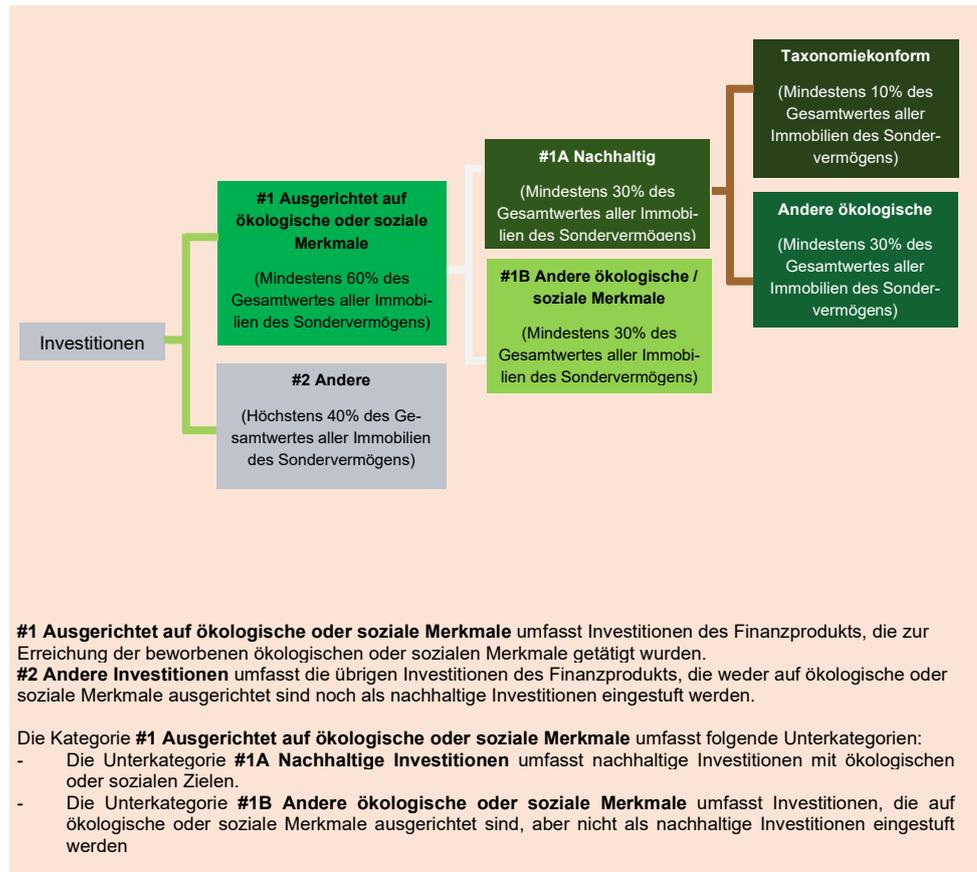
Zum Berichtsstichtag wurden 100 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt haben (#1 ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien wurden bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe berücksichtigt. Dabei wurden 50,3 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche die Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem Umweltziel Klimaschutz im Sinne der Taxonomie-Verordnung erfüllen (#1A Nachhaltig – Taxonomiekonform). Weiter wurden 50,7 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche den Anforderungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 SFDR mit dem ökologischen Ziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne der SFDR genügen (#1A Nachhaltig – Andere ökologische). Sofern Immobilien die Voraussetzungen für beide nachhaltigen Investitionsziele erfüllen, können Sie auf beide Quoten angerechnet werden. Demnach wurden zum Berichtsstichtag 45,6 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche unter „#1B Andere ökologische/soziale Merkmale“ gemäß der nachfolgenden Grafik fallen.

Zum Berichtsstichtag wurden 0 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt haben (#2 Andere Investitionen).

Weiter wurden 22,69 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten (#2 Andere Investitionen).

**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 Wirtschaftssectoren wurden die Investitionen getätigt?**

Bei dem Sondervermögen liegt der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobiliensektor. Folglich wurden die Hauptinvestitionen des Fonds ausschließlich in diesem Sektor getätigt.



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

Im Berichtszeitraum waren 50,3 % der nachhaltigen Investitionen mit dem Umweltziel „Klimaschutz“ mit der EU-Taxonomie konform.

Hinsichtlich weiterer Informationen zur Einhaltung der Anforderungen nach der EU-Taxonomie wird auf die vorstehenden Abschnitte „Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ und „Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologische oder sozial nachhaltige Anlagezielen nicht erheblich geschadet?“ dieses Anhangs verwiesen.

**Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert<sup>3</sup>?**

Ja:

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),

<sup>3</sup> 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 Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

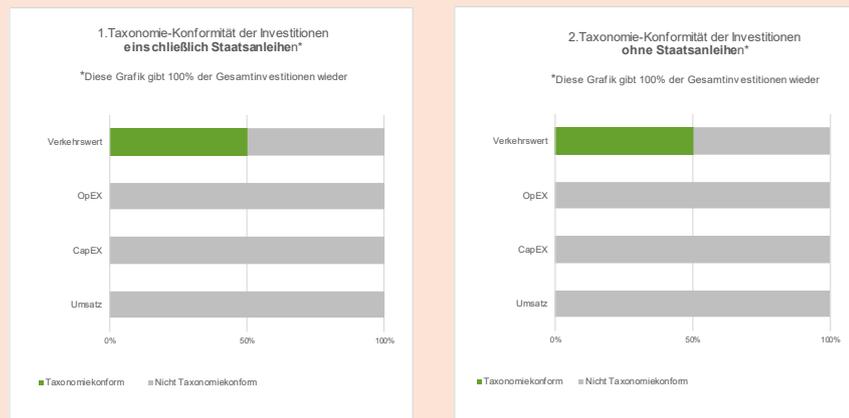
die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- In fossiles Gas
- In Kernenergie
- Nein

**Die nachstehenden Grafiken zeigen den Prozentsatz der EU-taxoniekonformen 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 Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.



Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht kein Mindestmaß hinsichtlich der Investitionen in Staatsanleihen vor, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

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

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und / oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0 %.

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

Im vorangegangenen Geschäftsjahr lag der Anteil von Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, bei 0 %. Der Anteil von Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen, lag zum Berichtsstichtag für das Geschäftsjahr 2022 / 2023 bei 50,3 %, sodass sich der Anteil derartiger Investitionen um den vorgenannten Prozentsatz verändert hat.



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

Im Berichtszeitraum waren 4,1% der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ im Sinne von Art. 2 Nr. 17 SFDR konform, haben aber nicht die Voraussetzungen an Investitionen, welche mit der EU-Taxonomie konform sind, erfüllt.

Durch die Berücksichtigung des vorgenannten nachhaltigen Ziels wird die für die Umwelt und das Klima hochrelevante Reduktion von Treibhausgasemissionen betrachtet. Treibhausgasemissionen werden in der Taxonomie-Verordnung aber (bislang) allenfalls mittelbar berücksichtigt, sodass niedrigen Treibhausgasemissionen bzw.



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

**berücksichtigen.**

der Verringerung von Treibhausgasemissionen von Immobilien nur durch das nachhaltige Ziel „Reduktion von Treibhausgasemissionen“ i.S.d. SFDR Rechnung getragen wird. Daher wird dieses nachhaltige Ziel zusätzlich zu dem Umweltziel Klimaschutz nach der Taxonomie-Verordnung betrachtet.



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

0 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens wurden zum Berichtsstichtag in Immobilien investiert, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllt haben (#2 Andere Investitionen). Diese Investitionen dienten den übrigen mit der Anlagestrategie des Sondervermögens verfolgten Anlagezielen.

Für diese Immobilien wurden die in der Anlagestrategie des Sondervermögens festgeschriebenen nachhaltigkeitsbezogenen Mindeststandards (Ausschlusskriterien für gewerbliche Mieter und Generalmieter, Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Vertragsverhältnissen sowie soziale Kriterien) berücksichtigt. Weiter wurden die PAI auch für diese Immobilieninvestitionen berücksichtigt. Hinsichtlich näherer Ausführungen zu den PAI für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens wird auf den entsprechenden Abschnitt in diesem Anhang verwiesen.

Weiter wurden 22,69 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten (#2 Andere Investitionen).



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

Im Berichtszeitraum wurden keine Maßnahmen ergriffen.

**Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?**

Es ist kein Index als Referenzwert vorgesehen.