



Transparenz bei der Bewerbung ökologischer und sozialer Merkmale auf Internetseiten gem. Art. 10 VERORDNUNG (EU) 2019/2088 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor

Stand: 16. April 2026 (Erstveröffentlichung: 26.07.2024) | Version: 4

BEOS Corporate Real Estate Fund Germany V
LEI: 529900YXD1QQIXJOSS10

Zusammenfassung

Der BEOS Corporate Real Estate Fund Germany 5 (das „Finanzprodukt“, das „Sondervermögen“) bewirbt neben seinen sonstigen Anlagezielen auch ökologische und soziale Merkmale, bezieht Governance-Aspekte in seine Investitionsentscheidungen mit ein und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt („PAIs“). Entsprechend veröffentlicht das Sondervermögen gemäß Art. 8 (Transparenz bei der Bewerbung von ökologischen und sozialen Merkmalen) und Art. 7 (Transparenz bei nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Finanzprodukts) der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“).

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Im ökologischen Bereich bewirbt das Finanzprodukt die Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Erhöhung der Energieeffizienz des Portfolios.

Das Finanzprodukt fördert das soziale Merkmal „Soziale Inklusion durch Durchführung von regelmäßigen Mieterzufriedenheitsumfragen“.

Ebenso fördert das Sondervermögen das Governance Merkmal „Sensibilisierung der Asset und Property Manager hinsichtlich der Einhaltung von sozialen Mindeststandards. Dazu erhalten diese Dienstleister den Dienstleister Code of Conduct von Swiss Life Asset Managers und werden regelmäßig hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben gescreent.“

Es berücksichtigt die PAIs „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“,

„Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ und „Intensität des Energieverbrauchs“.

Gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens werden die Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie der Governance-Aspekte sowohl im Ankaufprozess als auch während der Bewirtschaftungsphase laufend überprüft, um eine angemessene Abdeckung auf Ebene des Portfolios sicherzustellen. Zu diesem Zweck wurden Nachhaltigkeitsindikatoren definiert, die als verbindliche Elemente der Anlagestrategie eine Messbarkeit der Zielerreichung ermöglichen. Dazu zählen ein jährlicher Abgleich des Portfolios mit dem 2° C-CREEM Dekarbonisierungspfad zum Monitoring der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase, eine Beschränkung der Investition in Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen auf max. 10% des Sondervermögens, die Messung des Anteils gewerblicher Mieter, die hinsichtlich ihrer Zufriedenheit mit der Mietfläche und dem Management befragt wurden sowie das Angebot von „Grünen Mietverträgen“ für alle neuen und zur Verlängerung anstehenden gewerblichen Mietverträge.

Die Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Merkmale soll unter Berücksichtigung der sonstigen Ziele der Anlagestrategie mit mindestens 80 % des Portfolios erfolgen. Die verbleibenden 20 % beinhalten die Liquidität des Sondervermögens sowie Immobilien, die derzeit die Kriterien der Strategie noch nicht erfüllen oder für die aufgrund immobilienpezifischer Besonderheiten bzw. fehlender Daten eine vollständige Berichterstattung nicht möglich ist.

Derzeit liegen die benötigten Daten noch nicht in allen Fällen in der erforderlichen Qualität vor. Daher wird in diesen Fällen auf sorgfältig ausgewählte Benchmarkdaten zurückgegriffen. Die Qualität der Ergebnisse hängt maßgeblich von der Qualität der Benchmarkdaten ab.

Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (die „Gesellschaft“) verwaltet das Finanzprodukt unter

Beachtung aller Sorgfaltspflichten eines Treuhänders mit dem Ziel, die Anlegerinteressen zu wahren und zu vertreten. Sowohl im Ankauf als auch während der Bewirtschaftungsphase der Immobilien wird die Einhaltung der oben beschriebenen Merkmale konsequent und mittels standardisierter Verfahren und Prozesse überwacht. Über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie wird sowohl interne als auch externe Expertise zur Optimierung der Objekteigenschaften genutzt. Zur Überwachung der Ergebnisse werden interne und externe Überwachungstools eingesetzt.

Aufgrund der Investition in Immobilien sind Anforderungen der Mitwirkungspflicht und die Bewertung von Verfahrensweisen der guten Unternehmensführung auf den Fonds nicht anwendbar. Dennoch bemüht sich die Gesellschaft um die Einbeziehung der wichtigsten Stakeholder zur Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale sowie im Rahmen der Berücksichtigung der PAIs.

Das Finanzprodukt setzt keinen Referenzwert ein.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Sondervermögen bewirbt die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale und berücksichtigt die dargestellten Governance-Aspekte:

Ökologisches Merkmal

- Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Erhöhung der Energieeffizienz des Portfolios

Soziale Merkmale

- Soziale Inklusion durch Durchführung von regelmäßigen Mieterzufriedenheitsumfragen

Governance

- Sensibilisierung der Asset und Property Manager hinsichtlich der Einhaltung von sozialen Mindeststandards durch Versand eines Awareness Paketes mit dem Dienstleister Corde of Conduct von Swiss Life Asset Managers an die entsprechenden Dienstleister sowie regelmäßiges Screening auf Einhaltung der Vorgaben.

Anlagestrategie

Neben den sonstigen Anlagezielen und Elementen der Anlagepolitik berücksichtigt das Sondervermögen bei der Auswahl und Verwaltung der Vermögenswerte – im Rahmen der in den Besonderen Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen – auch die zu Beginn dieses Dokuments dargestellten ökologischen und sozialen Merkmale sowie Governance-Aspekte (ESG) und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“). Durch die Verfolgung der Merkmale sowie die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren mittels dazugehöriger Maßnahmen strebt die Gesellschaft bei der Verwaltung des Sondervermögens einen nachhaltigen Werterhalt bzw. eine Wertsteigerung der Immobilien an.

Um die Förderung der Merkmale der ESG-Strategie zu unterstützen und sicherzustellen werden folgende Nachhaltigkeitsindikatoren als bindende Elemente der Fondsstrategie gemessen und bewertet:

- Jährlicher Abgleich mit dem 2°C-CRREM („Carbon Risk Real Estate Monitor“; Home - CRREM) Dekarbonisierungspfad zum Monitoring der Emission klimaschädlicher Treibhausgase)
- Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen darf 10% am Sondervermögen nicht überschreiten
- Anteil der gewerblichen Mieter, die hinsichtlich ihrer Zufriedenheit mit der Mietfläche und dem Management befragt wurden.
- Bis Ende 2027 haben mindestens 90 % der Asset und Property Manager ein Awareness Paket zur Sensibilisierung auf soziale Mindeststandards erhalten und wurden mittels eines Tools auf Einhaltung der Standards geprüft.

Folgende PAIs werden vom Sondervermögen berücksichtigt und sind ebenfalls verbindlicher Bestandteil der Anlagestrategie:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien; der Anteil derartiger Investitionen darf 5 % an den Gesamtinvestitionen nicht übersteigen
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz; langfristig wird eine Reduzierung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz am Immobilienvermögen angestrebt.
- Intensität des Energieverbrauchs

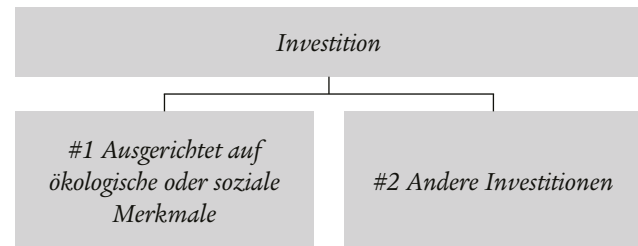
Vor Ankäufen wird ein internes ESG-Assessment durchgeführt, im Rahmen dessen neben den Merkmalen und Nachhaltigkeitsindikatoren und PAIs auch weitere sowohl ökologische Aspekte (z.B. die Nutzung erneuerbarer Energien) als auch soziale Punkte (z.B. Mieterkomfort und -sicherheit) und Governance-Kriterien untersucht und bewertet werden. Ebenso wird für jeden Ankauf von Immobilien mit Ausnahme von der Übernahme gerade fertiggestellter Objekte eine Carbon Due Diligence durchgeführt. Ziel dieser Analyse ist es, schon vor Ankauf Optimierungspotenzial der Immobilien zu identifizieren und dieses sowohl in die Kaufpreisverhandlungen einzubringen bzw. ggf. Maßnahmen in die Budgetplanung zu implementieren. Zusätzlich werden im Ankaufprozess auch die Nachhaltigkeitsrisiken der Immobilien betrachtet und bewertet. Dabei wird zwischen physischen und transitorischen Risiken unterschieden. Physische Nachhaltigkeitsrisiken sind akute (z.B. Regenfälle, Hagelstürme, Tornados) oder chronische (z.B. Anstieg des Meeresspiegels) mit dem Klimawandel verbundene extreme Wetterereignisse, die Einfluss auf die Vermietbarkeit und Werthaltigkeit der Immobilien haben können. Transitorische Risiken (auch „Übergangsrisiken“) sind Risiken eines Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Welt. Primär betrachtet die Gesellschaft dabei die CO₂-Emissionen und deren potenzielle Auswirkungen auf Vermietbarkeit, Werthaltigkeit und zusätzliche Kostenbelastungen aufgrund von Objekten mit hohen CO₂-Emissionen (sogenannten „stranded assets“).

Das Ergebnis der Analyse gibt neben der Analyse der Nachhaltigkeitsindikatoren auf Ebene des potenziellen Ankaufs einen Überblick über dessen Einfluss auf die Entwicklung der Nachhaltigkeitsindikatoren und PAIs auf Portfolioebene. Diese Erkenntnisse fließen in die Investitionsentscheidung ein. Außerdem werden auf dieser Basis Maßnahmen zur Optimierung der Immobilien abgeleitet.

Während der Bewirtschaftungsphase erfolgt generell eine quartalsweise Bewertung der Nachhaltigkeitsindikatoren und PAIs auf Ebene des Portfolios. Lediglich die Verbrauchsdaten werden derzeit jährlich erhoben. Entsprechend erfolgt ein Abgleich mit den Vorgaben des CRREM-Pfads einmal im Jahr nach Erhebung der Verbrauchsdaten aus dem Vorjahr und ihrer Plausibilisierung und Verifizierung. Einmal im Jahr erfolgt außerdem die Bewertung der physischen und transitorischen Nachhaltigkeitsrisiken. Die Ergebnisse werden jährlich im Rahmen der laufenden Berichte kommuniziert und den Investoren zur Verfügung gestellt.

Aufteilung der Investitionen

Für das Finanzprodukt wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien mit Fokus auf der Nutzungsart Wohnen entsprechend den gesetzlichen und vertraglichen Risikostreuungsregeln angestrebt. Dabei werden die bereits beschriebenen ökologischen und sozialen Merkmale sowie Governance-Aspekte berücksichtigt (s. #1 der Grafik unten).



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale

Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

Mindestens 80 % des Wertes des Sondervermögens tragen zur Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale bei.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen 20 % der Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind.

Grundsätzlich wird ein hoher Anteil von Immobilieninvestitionen, die die ökologischen, sozialen und Governance Merkmale erfüllen, angestrebt. Derzeit liegen jedoch nicht flächendeckend Daten in ausreichender Qualität vor, um die Erfüllung für alle Immobilien sicherzustellen. Ebenso können zu Diversifikationszwecken und zur Erreichung der anderen Anlageziele des Finanzprodukts Investitionen in Immobilien erfolgen, die nicht zur Förderung der ESG-Merkmale beitragen. Solche Investitionen, die die ESG-Merkmale nicht oder noch nicht erfüllen, werden in der Grafik unter #2 Andere Investitionen dargestellt. Ebenso fallen die im Sondervermögen vorhandene Liquidität und ggf. zu Absicherungszwecken getätigte Derivatgeschäfte unter diese anderen Investitionen. Ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz existiert insoweit nicht.

Das Finanzprodukt investiert in Immobilien, aber nicht in Unternehmen. Daher ist eine Unterscheidung zwischen unterschiedlichen Risikopositionen nicht erforderlich. Ebenso investiert das Sondervermögen weder in EU-taxonomie-konforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas/und oder Kernenergie noch in Staatsanleihen.

Es erfolgt keine Investition in Übergangstätigkeiten oder ermöglichende Tätigkeiten. Die verbindlichen Informationen zu den ökologischen oder sozialen Merkmalen, der Anlagestrategie sowie der Aufteilung der Investitionen des Finanzprodukts sind in den vorvertraglichen Informationen dargestellt.

Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale

Beim Ankauf und während der Bewirtschaftung der Immobilien des Finanzprodukts überprüft die Gesellschaft die Auswirkungen von anstehenden und bereits getroffenen Entscheidungen auf die oben aufgeführten ökologischen und sozialen Merkmale sowie die Governance-Aspekte mittels standardisierter Vorschau- und Monitoringprozesse. Dabei werden insbesondere die im Abschnitt „Anlagestrategie“ beschriebenen Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen und die Ergebnisse des im Abschnitt „Anlagestrategie“ beschriebenen ESG-Assessments und der Carbon Due Diligence herangezogen. Vor jedem An- und Verkauf wird zudem die Auswirkung der geplanten Transaktion auf die Kennzahlen auf das Sondervermögen geprüft. Dafür wurde ein Tool entwickelt, das quartalsweise aktualisiert wird und den Portfolio Manager, das Risk Management und die Gremien über die Entwicklung der Nachhaltigkeitsindikatoren und den Zielerreichungsgrad auf Portfolioebene informiert.

Zur Messung und zum Monitoring der Energieverbräuche und der Ableitung der CO₂-Investitionen wurde ein auf dem CRREM-Tool basierendes Tool entwickelt, das sowohl auf Asset- als auch Portfolioebene die Entwicklungen des Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes mit den Vorgaben der CRREM-Zielpfade vergleicht. Dieses Tool wird jährlich aktualisiert.

Eine Überwachung der Prozesse und der Datenqualität erfolgt sowohl auf Ebene der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als auch auf Ebene von Swiss Life Asset Managers¹ im Rahmen von standardisierten Datenabfrage- und Kontrollprozessen. Durch diese Vorgehensweise wird eine Optimierung der Prozesse und eine weitere Verbesserung der Datenqualität angestrebt.

Methoden

Berechnung des Anteils der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen

Zur Berechnung des Portfolioanteils mit Bezug zu fossilen Brennstoffen wird der Flächenanteil an der

Gesamtfläche ermittelt. Auf dieser Basis wird der anteilige Verkehrswert errechnet. Berücksichtigt werden ausschließlich Flächen, die für die beschriebenen Tätigkeiten zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte genutzt werden. Nicht betrachtet werden z.B. Öl- oder Gastanks im Gebäude zur Heizung des Objekts oder Dieselbehältnisse für Notstromaggregate. Ebenso finden Aktivitäten des Mieters außerhalb des Objekts keine Berücksichtigung.

Berechnung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Gemessen wird der prozentuale Anteil der Flächen mit schlechter Energieeffizienz an der Summe aller Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien. Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten folgende Gebäude:

- Vor dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem Energieausweis Stufe „C“ oder schlechter
- Nach dem 31.12.2020 errichtete Gebäude mit einem höheren Primärenergiebedarf als ein Niedrigstenergiegebäude (siehe hierzu auch Erläuterungen unter dem Punkt „Berechnung des Anteils ökologisch nachhaltiger Investitionen“).

Dies sind Gebäude, die 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 Stichtag für die Errichtung von Gebäuden wurde das Datum der Einreichung des Bauantrags definiert. Für einzelne Arten von Gebäuden – in diesem Fall vornehmlich deutsche Nichtwohngebäude – enthalten die Energieausweise keine Buchstaben- sondern Farbskalen. Für die Umrechnung der Farbwerte in Buchstaben werden die vom Gebäudeenergiegesetz vorgegebenen prozentualen Grenzwerte für die einzelnen Stufen der Energieausweise von Wohngebäuden auf Nichtwohngebäude übertragen. Auf dieser Basis wird die Energieausweisstufe für Nichtwohngebäude als Buchstabenwert ermittelt. Da die EU-Kommission in ihrer Klarstellung vom Dezember 2022 eine gesonderte Behandlung von Gebäuden unter Denkmalschutz verneint hat, gehören diese Immobilien in die Quote der eligible assets. Immobilien, die außerhalb des Geltungsbereichs der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie gelegen sind, finden nur dann Berücksichtigung bei der Berechnung, wenn es nationale Vorschriften bzw. Standards gibt. Ist die Erstellung eines Energieausweises freiwillig, zählen die Gebäude nicht zur Quote der eligible assets, außer es wurde freiwillig ein Ausweis erstellt.

¹ „Swiss Life Asset Manager“ ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life Gruppe

Liegt für eine Immobilie, die vor dem 31.12.2020 erbaut wurde, sowohl Energieausweise der Stufen A und B (energieeffizientes Gebäude) als auch C und schlechter vor (ineffizientes Gebäude), erfolgt eine quadratemetergenaue Zuweisung anhand der Flächenangaben in den Energieausweisen zu den effizienten bzw. ineffizienten Gebäuden. Energieausweise haben in der Regel eine Laufzeit von 10 Jahren und müssen dann erneuert werden. Für Objekte in Veräußerung oder Vermietung ist die Vorlage eines gültigen EPC eine gesetzliche Vorgabe. Generell geht die Gesellschaft auch bei Gebäuden, bei denen diese Punkte derzeit nicht zutreffen von der Vorlage eines gültigen Ausweises aus. In Einzelfällen kann es aufgrund von zeitlichen Verzögerungen dazu kommen, dass ein erneuerter EPC nicht rechtzeitig vorliegt. Ausnahmsweise kann bei der Berechnung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz für eine Übergangszeit von bis zu 12 Monaten noch der ausgelaufene EPC berücksichtigt werden.

Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs

Zur Berechnung der Intensität des Energieverbrauchs werden die Endenergieverbräuche 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. Gemessen wird der Jahresenergieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens in GWh pro m² Energiebezugsfläche.

Berechnungen beim Abgleich mit dem 2°C-Dezarbonisierungspfad (CRREM)

Zur Berechnung der CO₂-Emissionen werden die Endenergieverbräuche 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. Der Endenergieverbrauch einer Immobilie wird mit dem länder- und assetklassenspezifischen CO₂-Faktor multipliziert und führt dann zum CO₂-Austoß, welcher in Relation zur Summe der in dem/den EPC(s) des Objekts ausgewiesenen Flächen gesetzt wird. Diese CO₂-Intensität wird mit dem CRREM-spezifischen Sollwert für die Immobilie verglichen.

Nach dieser Systematik wird auch das Gesamtportfolio mit dem CRREM-Pfad abgeglichen.

Berechnung des Anteils an Dienstleistern, die ein Awareness Paket erhalten haben und auf Einhaltung der Vorgaben geprüft wurden.

Gemessen wird der Anteil der Asset und Property Manager, die ein Awareness Paket erhalten haben und auf die Einhaltung der Vorgaben gescreent wurden bezogen auf alle Asset und Property Manager.

Berechnung des Anteils der gewerblichen Mieter, die hinsichtlich ihrer Zufriedenheit befragt wurden

Zur Berechnung des Anteils der Mieter, die hinsichtlich ihrer Zufriedenheit befragt wurden, werden innerhalb von drei Jahren alle Mieter der gewerblichen Objekte mittels eines standardisierten Fragebogens mit Fragen zum Objekt und dessen Management kontaktiert, um von den Antworten gegebenenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit abzuleiten. Dabei werden immer alle Mieter eines Objekts gezählt. Zur Berechnung des Anteils wird die Anzahl der befragten Mieter ins Verhältnis zu der Gesamtzahl der Mieter gesetzt.

Datenquellen und -verarbeitung

Ermittlung des Anteils von Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen

Die Ermittlung der Anteile von Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen erfolgt bei Akquisition der Immobilien auf Basis der Flächenangaben in den Gutachten. Für die erstmalige Berechnung wurden die Daten der Bestandsgebäude ebenfalls auf der Basis der Gutachten erhoben. Diese Ergebnisse werden zur Darstellung des Einflusses auf den Portfolioanteil verwendet und in einer Datenbank zur quartalsweisen Berechnung der Portfolioanteile erfasst. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

Ermittlung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Quelle für die Beurteilung sind die Energieausweise. Auf der Basis wird die Einhaltung der Einkaufskriterien der ESG-Strategie überwacht. Die Energieausweise werden systematisch ausgewertet und in einer Datenbank gesammelt. Schätzungen werden nicht vorgenommen. Bezüglich der lokalen Niedrigstenergiestandards werden die Informationen im Rahmen des ESG-Assessments aus den technischen Gutachten entnommen und dann in die Datenbank übernommen. Schätzungen werden nicht vorgenommen

Ermittlung der Intensität des Energieverbrauchs

Die Energieverbräuche werden – soweit zulässig - mit Hilfe eines externen Dienstleisters bei den Property

Managern abgefragt und plausibilisiert (bei Verbräuchen von vom Vermieter kontrollierten Flächen, wie z.B. Verbräuche der zentralen Heizungs- und Kühlanlagen, zentrale Beleuchtung sowie bei vorliegenden Mieterverbrauchsdaten). Sie werden systematisch in einer Datenbank erfasst und somit auswertbar gemacht. Soweit Energieverbräuche (Mieterverbrauch oder Gesamtverbrauch) nicht vorliegen, werden diese bevorzugt den Energieausweisen entnommen. Im Falle nicht vorliegender Energieausweise oder fehlender Mieterverbrauchsdaten werden die Werte mit Hilfe von Vorjahreswerten extrapoliert oder es werden Benchmarkwerte für Mietverbräuche oder für den Gesamtverbrauch verwendet. Insofern werden für den Energieverbrauch bei fehlenden Verbrauchsdaten Schätzungen vorgenommen. Die Daten werden validiert, plausibilisiert und standardisiert in einem Tool, das auf dem CRREM-Tool basiert, visualisiert sowie für die weitere Analyse verfügbar gemacht.

Ableich der Emission klimaschädlicher Treibhausgase mit dem 2°C CRREM-Pfad

Quelle für die Berechnung der CO₂-Intensität der Immobilien bzw. der Aggregation auf Portfolioebene sind die Endenergieverbräuche, deren Ermittlung unter dem Unterpunkt „Ermittlung der Intensität des Energieverbrauchs“ beschrieben wurde.

Die Daten werden validiert, plausibilisiert und standardisiert in einem Tool, das auf dem CRREM-Tool basiert, visualisiert und für die Analyse durch die Portfolio Manager verfügbar gemacht.

Da die Berechnung des CO₂-Ausstoßes auf den Energieverbräuchen beruht, entspricht der Schätzanteil dem Schätzanteil der Intensität des Energieverbrauchs.

Ermittlung des Anteils der gewerblichen Mieter, die hinsichtlich ihrer Zufriedenheit befragt wurden

Datenquelle sind die Versandlisten und Berichte des Dienstleisters, der mit der Mieterumfrage beauftragt wird. Die erfolgte Befragung wird mit dem Jahr der Befragung in einem internen Tool bei dem Mieter dokumentiert und so standardisiert auswertbar gemacht. Es werden keine Schätzungen vorgenommen.

Sicherung der Datenqualität

Die erhobenen Daten werden teils von externen Dienstleistern, teils innerhalb der Gesellschaft plausibilisiert. Hierzu kommen verschiedene digitale Systeme und Prüfmechanismen zum Einsatz, die eine strukturierte Qualitätssicherung entlang des gesamten Datenprozesses ermöglichen. Durch mehrstufige Validierungen werden die Daten auf Vollständigkeit, Konsistenz,

Format und Realitätsnähe geprüft. Zur Erhöhung der Datenqualität werden auffällige oder unvollständige Werte werden systematisch identifiziert und anhand von Vorjahreswerten extrapoliert oder durch definierte Benchmarkdaten ersetzt.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die Aussagekraft der Indikatoren, bei denen keine Schätzungen vorgenommen werden (s. Erläuterungen im Abschnitt „Datenquellen und -verarbeitung“), ist nur abhängig von der Qualität der zugrundeliegenden Datenquellen. Dies kann in den Investitionsländern als so hoch angesehen werden, dass der Einfluss auf die Aussagekraft der Indikatoren und ihre Förderung des ökologischen und sozialen Merkmals als nicht wesentlich eingeschätzt wird. Liegt ein Nachweis im Einzelfall nicht vor, werden diese Objekte nicht in die Berechnung einbezogen. Es erfolgt ein entsprechender Hinweis in der laufenden Berichterstattung.

Hinsichtlich der vornehmlich verbrauchsorientierten Indikatoren liegen die Daten zu den Immobilien des Finanzprodukts nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass zum Monitoring einzelner Indikatoren, wie z.B. der Berechnung des CRREM Dekarbonisierungspfad, sowie zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf extrapolierte Daten oder externe Benchmarks herangezogen werden müssen. Generell gibt die derzeit vorliegenden Datenqualität und -quantität in Verbindung mit den gewählten Benchmarks einen guten Überblick über die Qualität des Portfolios und ermöglicht entsprechend eine hinreichend genaue Aussage über die Erfüllung des ökologischen und des sozialen Merkmals.

Derzeit werden Verbrauchs- und Emissionsdaten nur einmal jährlich erhoben und ausgewertet. Außerdem werden bis zur erfolgten Plausibilisierung und Validierung der Verbrauchsdaten des Vorjahres die Verbrauchs- und Emissionsdaten des Vorjahres verwendet. Das kann dazu führen, dass unterjährige An- und Verkäufe und die Erfolge von durchgeführten Maßnahmen erst verzögert in den Tools abgebildet werden und in die Indikatoren zur Förderung der Merkmale sowie in die Entwicklung der PAIs einfließen. Dennoch kann aufgrund der sorgfältigen Analyse vor In- und Desinvestitionsentscheidungen, Maßnahmenplanungen sowie des generell langfristigen Anlagehorizonts von Immobilienanlagen diese Ungenauigkeit als akzeptabel bezeichnet werden.

Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft erfüllt ihre Sorgfaltspflichten im Rahmen ihrer treuhänderischen Funktion mit dem Ziel, die Anlegerinteressen zu wahren und diese zu vertreten. Darunter fallen auch die Vermeidung, Offenlegung und Lösung von Interessenkonflikten. Beim Ankauf und der Bewirtschaftung der Immobilien des Finanzprodukts überprüft die Gesellschaft die Auswirkungen von Entscheidungen, die auf Basis der unter dem Punkt „Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale“ durchgeführten Analysen getroffen werden, auf die oben aufgeführten ökologischen, sozialen Merkmale und Governance Aspekte. Dabei werden insbesondere die beschriebenen Maßnahmen und Zielsetzungen mit den sonstigen vom Finanzprodukt verfolgten Zielen abgewogen. Die Einhaltung der Strategievorgaben sowohl im Ankauf als auch während der Bewirtschaftungsphase werden sowohl von der Gesellschaft als auch von Swiss Life Asset Managers sowie im Rahmen der Prüfung des Jahresberichts durch einen Wirtschaftsprüfer überwacht. Für die Überwachung werden sowohl interne Tools wie das ESG-Assessment (s. unter dem Punkt „Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale“) im Ankauf sowie Überwachungstools für die Einhaltung der Strategieelemente als auch externe Tools wie das unter dem Punkt „Anlagestrategie“ beschriebene CRREMTTool eingesetzt. Speziell im Bereich der Definierung von Maßnahmen zur Reduzierung von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wird neben der innerhalb von Swiss Life Asset Managers vorhandenen Kompetenz auch auf externe Dienstleister zurückgegriffen.

Mitwirkungspolitik

Das Finanzprodukt investiert in Immobilien und hat keine direkten Investitionen in Unternehmen getätigt, so dass Mitwirkungspolitik gemäß Richtlinie 2007/36/EG des Europäischen Parlaments und des Rates nicht anwendbar ist. Dennoch ist Mitwirkung mit verschiedenen Anspruchsgruppen ein integraler Bestandteil des Ansatzes für verantwortungsvolles Anlegen von Swiss Life Asset Managers. Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der Swiss Life-Gruppe und ist den

Grundsätzen der Mitwirkungspolitik vollumfänglich verpflichtet. Dabei setzt sich die Gesellschaft für Aktivitäten zur Verbesserung der allgemeinen Nachhaltigkeitsperformance ein und tritt aktiv in den Dialog mit den Anspruchsgruppen. Weitere Informationen zur Mitwirkungspolitik finden Sie unter: [2_2023-06-grundsätze-zur-mitwirkungspolitik.pdf](#) (de.swisslife-am.com).

Bestimmter Referenzwert

Das Finanzprodukt nutzt keinen Referenzwert.

Änderungshistorie

16.04.2026: Austausch des Governance Aspekts inkl. aller dadurch erforderlichen Anpassungen;

19.12.2025: Überarbeitung des Gesamtdokuments; Veränderung der Gesamtstruktur; genauere Beschreibung der Methoden; Ergänzungen von Methodenbeschreibungen;

15.08.2024: Ergänzung LEI, redaktionelle Anpassungen

26.07.2024: Erstveröffentlichung

Zusätzliche Unterlagen und Informationen:

Der Jahresbericht des Sondervermögens sowie sein Informationsdokument gem. §307 KAGB (einschließlich des vorvertraglichen Anhangs SFDR), die Anlagebedingungen und das Basisinformationsblatt sind beim AIFM erhältlich. Diese Informationen werden auf schriftliche Anfrage des Anlegers an Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Darmstädter Landstraße 125, 60598, per E-Mail an kontakt-kvg@swisslife-am.com oder telefonisch unter +49 (0)69 2648642 123 übermittelt. Unter diesen Kontaktdaten können auch weitere Informationen angefordert werden.

Haftungsausschluss

Dies ist ein regulatorisches Dokument zur Erfüllung der Anforderungen von Artikel 10 der Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzdienstleistungen (VERORDNUNG (EU) 2019/2088 - SFDR) der EU und kein Marketingdokument. Dieses Dokument wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die hierin enthaltenen Informationen sind ausschließlich für die Offenlegung der SFDR bestimmt und sollten nicht als Anlageberatung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzprodukten angesehen werden. Vor einer Zeichnung sollten die Anleger die detaillierten Informationen über das Finanzprodukt, die in allen aufsichtsrechtlichen Unterlagen für jeden Fonds enthalten sind (insbesondere Verkaufsprospekt/Informationsdokument, Anlagebedingungen, periodische Berichte, PRIIPs-Basisinformationsblatt, die zusammen mit diesem Dokument als einzige anwendbare Rechtsgrundlage für den Kauf von Fondsanteilen dienen, einholen und sorgfältig lesen. Weitere Informationen finden Sie unter Swiss Life KVG – Swiss Life Asset Managers (swisslife-am.com).

Swiss Life AG
General-Guisan-Quai 40
Postfach
8022 Zürich
Telefon +41 43 284 33 11
Fax +41 43 284 63 11
www.swisslife.ch
E-mail@swisslife.com