



SwissLife  
Asset Managers

## *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*

*Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working*

*LEI: 529900PYU00B5K6ME867*

### *Zusammenfassung*

Der Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working (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“). Damit qualifiziert er als Finanzprodukt im Sinne von 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 und soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Im ökologischen Bereich fokussiert sich das Finanzprodukt auf die Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase und des Endenergieverbrauchs. Ebenso berücksichtigt es die PAIs „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“, „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ und „Intensität des Energieverbrauchs“.

Die vom Finanzprodukt beworbenen sozialen Merkmale bestehen in der Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zu deren flächendeckender Versorgung und der Inklusion im Wohnbereich durch sozialen Begegnungsraum. Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbh („Gesellschaft“) managt das Finanzprodukt unter Befolgung der Prinzipien des UN Global Compact und anderer Kodizes zu Menschen- und Arbeitnehmerrechten in der Unternehmensführung und verlangt diese auch von den extern beauftragten Asset Managern. Die Berücksichtigung der ökologischen

und sozialen Merkmale soll mit mindestens 60 % des Portfolios erfolgen. Die verbleibenden 40 % beinhalten die Liquidität des Sondervermögens sowie Immobilien, die derzeit die strengen Kriterien der Strategie noch nicht erfüllen oder für die aufgrund lokaler 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 Benchmarkdaten zurückgegriffen. 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. Zu diesem Zwecke wurden Nachhaltigkeitsindikatoren definiert, die eine Messbarkeit der Zielerreichung ermöglichen. 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. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspolitik setzt sich die Gesellschaft für Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Nachhaltigkeitsperformance ein und tritt dabei aktiv in den Dialog mit den unterschiedlichen Anspruchsgruppen.

Das Finanzprodukt setzt keinen Referenzwert ein.

### *Kein nachhaltiges Investitionsziel*

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

## Ökologische und soziale Merkmale des Finanzprodukts

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

### Ökologische Merkmale:

- Reduzierung der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase
- Reduzierung des Endenergieverbrauchs

### Sozial:

- Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung
- Inklusion im Wohnbereich durch soziale Begegnungsräume

### Governance:

- Befolgung der Prinzipien des UN Global Compact und anderer Kodizes zu Menschen- und Arbeitnehmerrechten in der Unternehmensführung

## Anlagestrategie

Neben den sonstigen Anlagezielen und Elementen der Anlagepolitik berücksichtigt das Finanzprodukt 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) im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“).

Durch die Integrierung der im Abschnitt „Ökologische und soziale Merkmale des Finanzprodukts“ beschriebenen Merkmale und Aspekte strebt die Gesellschaft bei der Verwaltung des Finanzprodukts regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen sowie einen kontinuierlichen Wertzuwachs an. Ein wichtiger Erfolgsfaktor bei der Verwaltung eines Immobilienportfolios ist eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. Daher unterwirft die Gesellschaft sich selbst den folgenden Kriterien und erwartet die Erfüllung auch von den beauftragten externen Asset Managern:

- Alle Mitarbeiter erhalten ESG-Ziele mit einem Anteil von mindestens 10 % an ihren jährlichen Performance Zielen
- Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, an mindestens einer ESG Schulung pro Jahr teilzunehmen
- Der Frauenanteil im Unternehmen beträgt mindestens 30 %
- Befolgung der Prinzipien des UN Global Compact sowie von Menschen- und Arbeitsrechten wie in der International Bill of Human Rights und den Hauptstandards der International Labour Organization definiert.

Um eine größtmögliche Kontinuität im Management der Immobilien zu gewährleisten, sollen 60 % der Mitarbeiter der beauftragten Asset Manager über eine Unternehmenszugehörigkeit von mindestens fünf Jahren verfügen.

Zur Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale erfolgt deren Integration durch die Gesellschaft in die gesamten fondsbezogenen Prozesse über den gesamten Planungshorizont des Finanzprodukts. Ein Fokus auf Ebene des Immobilienportfolios liegt auf der Reduzierung der klimaschädlichen Treibhausgase. Dabei spielt die Einhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfadvorgaben im Einklang und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der sonstigen Anlageziele des Finanzprodukts eine maßgebliche Rolle. Das CRREM-Projekt (Carbon Risk Real Estate Monitor (<https://www.crrem.eu>)) stellt auf einer wissenschaftlichen Basis berechnete und auf die Ziele des Pariser Klimaabkommens ausgerichtete Dekarbonisierungspfade zur Verfügung. Das Portfolio wird mit dem 2°C-CRREM Dekarbonisierungspfad abgeglichen und Maßnahmen zur Erreichung des Dekarbonisierungspfad auf Portfolioebene sollen im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots durchgeführt werden.

Um das Merkmal „Reduzierung des Endenergieverbrauchs“ zu fördern, werden die Immobilien jährlich einer internen oder gegebenenfalls externen energetischen Überprüfung der vom Vermieter kontrollierten Flächen unterzogen. Diese umfasst die Prüfung der vorhandenen Energiequellen (z.B. Art der Heizanlagen und gegebenenfalls dezentrale erneuerbare Energieproduktionsmöglichkeiten via Solarthermie oder Photovoltaik) sowie die Identifikation von möglichen Verbesserungen der Energieeffizienz durch Verbrauchsoptimierung.

Ausgangspunkt dieser Analyse bilden die Gebäudebasisdaten (z.B. Baujahr, Alter und Typ der Heizanlagen, Zustand der Gebäudehülle etc.), die verfügbaren Endenergieverbrauchsdaten und die daraus abgeleiteten CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die aus der Analyse resultierenden Maßnahmen zur Optimierung der Gebäude-Energieeffizienz werden unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots in die Bewirtschaftungs-Planung aufgenommen und umgesetzt. Dies können beispielsweise folgende Maßnahmen sein (nicht abschließende Aufzählung):

- Ersatz einer nicht erneuerbaren Energiequelle als Heizungsanlage (z.B. Gas-/Ölheizung) durch eine erneuerbare Energiequelle (z.B. Wärmepumpe via Erdsonde, Wasser oder Luft)
- Ersatz von traditionellen Leuchtmitteln durch energieeffiziente LED-Technologie inkl. Bewegungssensor
- Erschließen von erneuerbaren Energiequellen für den Elektrizitätsbedarf (z.B. via Photovoltaik-Anlagen)
- Interne oder externe Überprüfung von Gebäudesteuerungssystemen aufgrund von sehr hohen Endenergieverbrauchswerten
- Interne oder externe Überprüfung und verbrauchsoptimierte Einstellung von Heizungsanlagen, Bewertung der Effizienz installierter Umwälzpumpen und Isolation von Heizleitungen sowie Erfassung weiterer, endenergieverbrauchsrelevanter Fragestellungen
- Gegebenenfalls Mieterdialog zur Erhöhung des Bewusstseins für Ressourcenverbrauch und Optimierung bei gegebenenfalls hohen Endenergieverbräuchen.

Das Finanzprodukt berücksichtigt als Teil der Investitionsstrategie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts, „PAIs“ zu Umweltbelangen. Konkret werden in diesem Zusammenhang folgende Indikatoren überwacht:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien, berechnet als prozentualer Anteil der Verkehrswerte der Flächen, die für das Geschäft mit fossilen Brennstoffen genutzt werden, an der Summe aller Verkehrswerte der im Finanzprodukt befindlichen Flächen.

- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gemessen als prozentualer Anteil der Verkehrswerte der nicht energieeffizienten Gebäude des Finanzprodukts an der Summe aller Verkehrswerte der im Finanzprodukt befindlichen Immobilien. Angestrebt wird eine Senkung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz im Zeitverlauf.
- Intensität des Energieverbrauchs von Immobilien. Angestrebt wird eine Reduzierung der Intensität des Energieverbrauchs im Zeitverlauf.

Detaillierte Beschreibungen zu den PAI befinden sich unter dem Punkt „Datenquellen und -verarbeitung“.

Um die Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale sicherzustellen, misst das Finanzprodukt die folgend beschriebenen, bindenden Nachhaltigkeitsindikatoren und die damit verbundenen Zielsetzungen:

- Mindestens 50 % der ab März 2021 neu erworbenen Immobilien, unabhängig vom Baujahr, in der Nutzungsart Wohnen erreichen bezogen auf Gebäude in Deutschland die Energieausweis-Stufe A (<50 kWh/(m<sup>2</sup>a)) und/oder entsprechen dem Effizienzhaus 55 Standard (vormals KfW 55 Standard). In anderen Ländern gilt das lokale Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) zum Energieausweis bzw. der entsprechende Gebäudestandard.
- Mindestens 75 % der ab März 2021 neu erworbenen Büroimmobilien verfügen über einen Energieausweis der Stufe A oder B (< 110 kWh/(m<sup>2</sup>a)) und/oder entsprechen dem Effizienzhaus 55 Standard (vormals KfW 55 Standard). In anderen Ländern gilt das lokale Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) zum Energieausweis bzw. der entsprechende Gebäudestandard.
- Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen darf 5 % des Sondervermögens nicht überschreiten.
- Mindestens 50 % der Investitionen in neuwertige Pflegeimmobilien (im Zeitpunkt des Erwerbs nicht älter als 24 Monate) erfolgen in unterversorgten Gebieten zur Schaffung von Pflegeplätzen in benachteiligten Regionen. Unterversorgt sind Landkreise, in denen die Relation der Anzahl der Pflegeplätze zu den Personen, die 65 Jahre und älter sind, kleiner als 4,9 % ist. Die Messung erfolgt über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.

- Mindestens 50 % der Neuinvestitionen in Immobilien in der Nutzungsart Wohnen befinden sich im Radius von maximal 800m zu mindestens zwei der folgenden sozialen Begegnungsräumen für Mieter: Kindergärten, Bildungsstätten, Sportstätten, Spielplätze, sichere Aufenthaltszonen, Gemeinschaftsbereiche im Objekt. Die Messung erfolgt für Ankäufe ab März 2021 über einem rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.
- Mindestens 65 % der Objekte halten die jeweils aktuellen CREEM-Dekarbonisierungsvorgaben (Carbon Risk Real Estate Monitor (<https://www.crem.eu>) für die entsprechende Gebäudenutzungsart ein. Halten Immobilien beim Ankauf die Vorgaben des 2°C CRREM-Pfads nicht ein, können sie dennoch erworben werden, wenn Maßnahmen budgetiert werden, die eine Erreichung der Vorgaben innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ab Erwerb ermöglichen. Erst ab diesem Zeitpunkt werden sie zur Berechnung der Zielerfüllungsquote miteinbezogen.

Die jeweilige Berechnungsmethodik wird im Abschnitt „Methoden“ näher erläutert.

Das Finanzprodukt investiert in Immobilien. Daher ist eine Bewertung der Verfahrensweise einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, nicht anwendbar.

## Aufteilung der Investitionen



Für das Finanzprodukt wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien mit Fokus auf den Nutzungsarten 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).

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.

## Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale

Beim Ankauf und der Bewirtschaftung der Immobilien des Finanzprodukts überprüft die Gesellschaft die Auswirkungen von Entscheidungen auf die oben aufgeführten ökologischen und sozialen Merkmale sowie die Governance Aspekte mittels standardisierter Prozesse. Dabei werden insbesondere die im Abschnitt „Anlagestrategie“ beschriebenen Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Die Prozesse unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und Optimierung.

Im Rahmen des Investitionsprozesses werden die Nachhaltigkeitsindikatoren während eines standardisierten ESG Assessments sowie einer zusätzlichen Carbon Due Diligence erhoben und die Auswirkungen auf Ebene des Finanzprodukts berechnet und bewertet. Im Rahmen des ESG Assessments werden sowohl energetische Aspekte (z.B. Qualität der Gebäudehülle, Heizquelle etc.) als auch soziale Punkte (z.B. Barrierefreiheit, Inklusion) und Aus-

wirkungen auf die Governance Politik (z.B. Mieterkontrollen) untersucht und ggf. Maßnahmen zur Optimierung definiert. Während der zusätzlich durchgeführten Carbon Due Diligence untersucht ein externer Dienstleister die Immobilie hinsichtlich der Potenziale der Energieverbrauchsreduzierung und der Senkung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase und unterbreitet auf Basis eines Vergleichs des Dekarbonisierungspfads der Immobilie mit den Vorgaben des 2°C CRREM Dekarbonisierungspfads konkrete Empfehlungen für Optimierungsmaßnahmen. Diese werden vom Portfolio Manager mit Unterstützung vom Asset Management analysiert und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der sonstigen Fondsrichtlinien in den Business Plan aufgenommen und umgesetzt. Während des gesamten Lebenszyklus des Finanzprodukts erfolgt auf Basis regelmäßig aktualisierter Daten die Überprüfung

der Nachhaltigkeitsindikatoren sowie der Wirkung der umgesetzten Maßnahmen. Hierbei kommen interne und externe Tools zum Einsatz, die einen detaillierten Überblick über den Zielerreichungsgrad auf Portfolioebene sicherstellen. Auch im Bestand werden zur Optimierung energetische Untersuchungen der Gebäude vorgenommen, um gezielte Maßnahmen definieren und ausführen zu können.

Eine Überwachung der Prozesse und der Datenqualität erfolgt sowohl auf Ebene der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als auch auf Ebene von Swiss Life Asset Managers<sup>1</sup> im Rahmen von standardisierten Datenabfrage- und Kontrollprozessen. Durch diese Vorgehensweise wird eine Optimierung der Prozesse und eine Verbesserung der Datenqualität angestrebt.

## Methoden

Dimension	Merkmal	Nachhaltigkeitsindikator	Berechnung
Ökologisch	Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase	Objekte, die die jeweils aktuellen 2°C-CRREM-Dekarbonisierungsvorgaben für die entsprechende Gebäudenutzungsart einhalten.	= Anzahl der Immobilien, die die CRREM-Vorgaben einhalten * 100 / Anzahl aller Immobilien im Portfolio
Ökologisch	Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase	Der Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen	Verkehrswert der Flächen mit Bezug zu fossilen Brennstoffen * 100 / Verkehrswerte aller Immobilien im Portfolio. Der Verkehrswert der Flächen mit Bezug zu fossilen Brennstoffen wird auf Basis des Anteils der vermietbaren Flächen mit Bezug zu fossilen Brennstoffen an der gesamten vermietbaren Fläche ermittelt. Auf dieser Basis wird dann der anteilige Verkehrswert errechnet. Die Addition der Verkehrswerte mit fossilem Brennstoffbezug führt zum entsprechenden Portfolioanteil

<sup>1</sup> „Swiss Life Asset Managers“ ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe.

## Methoden

Dimension	Merkmal	Nachhaltigkeitsindikator	Berechnung
Ökologisch	Reduzierung des Endenergieverbrauchs	Anteil der ab März 2021 neu erworbenen Immobilien, unabhängig vom Baujahr, in der Nutzungsart Wohnen, die bezogen auf Gebäude in Deutschland die Energieausweisstufe A oder B (<75 kWh/m <sup>2</sup> a) und/oder haben oder dem Effizienzhaus 55 Standard (vorher KfW 55 Standard) entsprechen. In anderen Ländern gilt das lokale Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) zum Energieausweis bzw. der entsprechende Gebäudestandard (Niedrigstenergiestandard (NZEB))*	Anzahl der Immobilien, die den Nachhaltigkeitsindikator erfüllen * 100 / Anzahl der Immobilien, die den Nachhaltigkeitsfaktor erfüllen könnten
Ökologisch	Reduzierung des Energieverbrauchs	Anteil der ab März 2021 neu erworbenen Immobilien, unabhängig vom Baujahr, in der Nutzungsart Wohnen, die bezogen auf Gebäude in Deutschland die Energieausweisstufe A oder B (<75 kWh/m <sup>2</sup> a) und/oder haben oder dem Effizienzhaus 55 Standard (vorher KfW 55 Standard) entsprechen. In anderen Ländern gilt das lokale Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) zum Energieausweis bzw. der entsprechende Gebäudestandard*	s. Spalte Berechnung
Sozial	Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung	Anteil der Investitionen in neuwertige Pflegeimmobilien (im Zeitpunkt des Erwerbs nicht älter als 24 Monate) in unterversorgten Gebieten. Unterversorgt sind Landkreise, in denen die Relation der Anzahl der Pflegeplätze zu den Personen, die 65 Jahre und älter sind, kleiner als 4,9 % ist.*	s. Spalte Berechnung
Sozial	Inklusion im Wohnbereich durch soziale Begegnungsräume	Anteil der Neuinvestitionen in Immobilien in der Nutzungsart Wohnen, die sich im Radius von maximal 800m zu mindestens zwei sozialen Begegnungsräumen für Mieter (Kindergärten, Bildungsstätten, Sportstätten, Spielplätze, sichere Aufenthaltszonen, Gemeinschaftsbereiche im Objekt) befinden.*	s. Spalte Berechnung

\* Die Messung erfolgte über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres.

## Datenquellen und -verarbeitung

### Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase

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

Auf Ebene des Immobilienportfolios werden CO<sub>2</sub>-Risikofaktoren (z.B. Verringerung der Nutzungsdauer, potenzielle Wertminderung aufgrund veränderter Markterwartungen und gesetzlicher Regelungen) auf Basis der Methodik des EU-geförderten Forschungsprojekts CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) identifiziert. Die angewendete Methode basiert auf dem 2°C-kompatiblen Dekarbonisierungsziel/-pfad. Mit diesem wissenschaftlich basierten Ansatz soll eine Analyse des Immobilienportfolios des Finanzprodukts auf Zielkonformität erfolgen.

Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-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. Endenergieverbräuche können aus unterschiedlichen Datenquellen ermittelt werden und hängen von den individuellen Gegebenheiten der jeweiligen Immobilien ab. Beispielsweise kann der Endenergieverbrauch direkt aus der Zählerablesung (digital oder analog) erfolgen. Liegen die Zählerdaten nicht vor, so können die Informationen aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen erfasst werden. Ebenso können geeignete Benchmark-Werte herangezogen werden. Bei Ankäufen liegen regelmäßig noch keine Angaben zum Endenergieverbrauch vor. Daher wird der Endenergieverbrauch der Immobilie auf Grundlage des Energieausweises oder dem Äquivalent in anderen Ländern gem. EPBD (Energy Performance of Buildings Directive (<https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/>)) ermittelt. Die Betrachtung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und Endenergieverbrauch erfolgt auf Portfoliobasis über alle Immobilien des Finanzprodukts. Für Bestandsimmobilien, die den vorgenannten CRREM-Zielpfad für sich genommen dauerhaft nicht erfüllen, wird geprüft, welche geeigneten Maßnahmen ergriffen werden können, um die Vorgaben auf Portfolioebene einzuhalten. Da die CO<sub>2</sub>-Emissionen mit nicht erneuerbaren Endenergieverbräuchen korrelieren, wird mit der Berücksichtigung der CRREM Zielpfade auch der Endenergieverbrauch mitberücksichtigt. Verbrauchsdaten: ca. 58 %, Schätzdaten: ca. 42 %.

*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. Diese Ergebnisse werden zur Darstellung des Einflusses auf den Portfolioanteil verwendet und in einer Datenbank zur laufenden Berechnung der Portfolioanteile erfasst. 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 Dieselbehälter für Notstromaggregate. Ebenso finden Aktivitäten des Mieters außerhalb des Objekts keine Berücksichtigung. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

### Reduzierung des Endenergieverbrauch

*Beurteilung der Energieausweis Stufe bzw. des lokalen Energiestandards*

Quelle für die Beurteilung sind die Energieausweise bzw. Daten aus dem vor jedem Ankauf durchgeführten ESG Assessments bzgl. des energetischen Standards der Objekte. 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. Liegt für eine Akquisition aus immobilienpezifischen Gründen (z.B. Immobilie mit Denkmalschutz) oder lokalen Gegebenheiten (z.B. keine Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises) kein Energieausweis vor, wird das Objekt als die Anforderungen nicht erfüllend angesehen. Bei Energieausweisen für Wohngebäude werden keine Schätzungen vorgenommen. Für Nichtwohngebäude werden Ableitungen vorgenommen, die unter dem Punkt „Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten“ beschrieben werden. 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 in diesem Fall nicht vorgenommen.

### Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung

*Unterversorgte Gebiete hinsichtlich des Verhältnisses von Pflegesätzen zu Personen im Alter ab 65 Jahren*

Datenquelle ist die Datenbank des Statistischen Bundesamt (Startseite - Statistisches Bundesamt (destatis.de)) Die Daten werden im Rahmen der Due Diligence durch das Research von Swiss Life Asset Managers erhoben und erfasst. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

### Inklusion im Wohnbereich durch soziale Begegnungsräume

*Entfernungen zu sozialen Begegnungsstätten*

Quelle für die Ermittlung der Entfernungen ist die Applikation „Here“ (HERE WeGo). Im nicht deutschsprachigen Raum und zur Validierung der Daten werden zusätzlich weitere öffentlich verfügbare Quellen wie z.B. Google Maps eingesetzt. Die Daten werden in einer Datenbank gespeichert. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

### Berechnung der PAI

*Ermittlung des Anteils an Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen*

Siehe Ausführungen unter dem Punkt „Reduzierung klimaschädlicher Treibhausgase“ in diesem Abschnitt.

*Ermittlung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz*

In die Quote energieineffizienter Objekte werden zum einen Gebäude einbezogen, die vor dem 31.12.2020 erbaut wurden und über einen Energieausweis der Stufe C oder schlechter verfügen. Zum anderen fallen Gebäude, die nach dem 01.01.2021 errichtet wurden und nicht dem Standard eines Niedrigstenergiegebäudes im Sinne der „EU-Gebäuderichtlinie“ (Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments) und der „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-Mitgliedstaaten zu Ausweisen über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und Niedrigstenergiegebäuden entsprechen, in diese Quote.

Liegen für Gebäude, die vor dem 31.12.2020 erbaut wurden und die unter diese Richtlinie fallen, keine Ener-

gieausweise vor, werden sie der Quote der energieineffizienten Objekte zugerechnet. Immobilien, die außerhalb des Geltungsbereichs der EU-Gebäudeenergie richtlinie belegen sind, finden nur dann Berücksichtigung bei der Berechnung, wenn es nationale Vorschriften bzw. nationale Standards gibt.

Liegen für Immobilien, 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 quadrate metergenaue Zuweisung anhand der Flächenangaben in den Energieausweisen zu den effizienten bzw. ineffizienten Gebäuden.

*Intensität des Energieverbrauchs*

Gemessen wird der Jahresenergieverbrauch der Immobilien des Finanzprodukts in GWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Die Berechnung der Energiebezugsfläche erfolgt in Anlehnung an die Definition des ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) nach der Formel „Energiebezugsfläche = Umrechnungsfaktor x vermietbare Fläche - Sonderflächen - Parkflächen“. Liegt für eine Nutzungsart kein Umrechnungsfaktor vor, wird die vermietbare Fläche zugrunde gelegt. 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 der EU Buildings Factsheets (EU Buildings Factsheets | Energy (europa.eu) für Mietverbräuche oder für den Gesamtverbrauch verwendet.

### Beschränkung hinsichtlich der Methoden und Daten

Derzeit liegen die Daten zu den Immobilien des Finanzprodukts nicht durchgängig in erforderlichem Umfang und nötiger Qualität vor, so dass die Möglichkeit zur Verfolgung einzelner Maßnahmen, wie z.B. der Berechnung des CRREM Dekarbonisierungspfad, sowie zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht in vollem Umfang gegeben ist bzw. externe Benchmarks zur Berechnung herangezogen werden müssen.

Für deutsche Nichtwohngebäude gibt es derzeit keine Buchstaben- sondern eine Farbskala. Daher wird hier für die Ankaufskriterien ein Grenzwert für den Energieverbrauch festgelegt, der sich am 1,5°C CRREM-Pfad orientiert. Diese Näherungsmethode wird auch für die Berechnung des PAI „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ verwendet. Hier wird unterstellt, dass eine Immobilie dann eine schlechte Energieeffizienz hat, wenn sie sich oberhalb der Vorgaben dieses CRREM-Pfades befindet. Derzeit arbeiten die deutschen Verbände mit Immobilienbezug gemeinsam mit einer Universität an einer Methode zur Umrechnung der Farbskalen in Buchstabenwerte. Sobald diese Methode vorliegt und allgemein anerkannt wird, wird das Finanzprodukt diese Methode zur Einschätzung der Energieeffizienz anwenden. Die Datenverfügbarkeit der Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes ist insbesondere durch den zweijährigen Rhythmus, den zeitlichen Verzug, die Stichtagsbetrachtung und die geographische Auflösung beschränkt. Sie zeigt nur den Stichtag und keinen zeitlichen Verlauf. Die Daten sind maximal bis auf Landkreisebene verfügbar, sodass Daten für Gemeinden von der Landkreisebene abgeleitet werden müssen.

Die zur Ermittlung von Entfernungen genutzte „Here“-Applikation wurde von Swiss Life Asset Manager für den Einsatz im deutschsprachigen Raum optimiert. In anderen Sprachräumen kann es daher zu Ungenauigkeiten und Fehlinformationen kommen. In diesen Fällen wird ein Abgleich mit Google Maps vorgenommen. Daher kann es zu Abweichungen in den Ergebnissen kommen.

## *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 Bewirtschaftung-

sphase 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. 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 CRREM-Tool 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*

Mitwirkung mit verschiedenen Anspruchsgruppen ist 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 [2021-03-Grundsätze-zur-Mitwirkungspolitik.pdf](#) (livingandworking.de)

## *Bestimmter Referenzwert*

Das Finanzprodukt nutzt keinen Referenzwert.

## Zusätzliche Unterlagen und Informationen

Der Jahresbericht des Sondervermögens sowie sein Verkaufsprospekt (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 [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de)