

Informationen zur Transparenz der ökologischen oder sozialen Merkmale für den Swiss Life REF DE European Real Estate Living and Working

Der **Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working** (nachfolgend der „Fonds“) fördert ökologische, soziale und Governance Merkmale. Die berücksichtigten ESG-Merkmale entsprechen auch den Anforderungen an ökologische und soziale Merkmale der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“). Somit qualifiziert das Sondervermögen als Finanzprodukt, dass ökologische, soziale und Governance Merkmale bewirbt (Art. 8 Offenlegungsverordnung).

Das offene Immobilien-Sondervermögen Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung an, ein Portfolio mit mehreren (ggf. indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen) Immobilien aufzubauen. Ziel der Anlagepolitik ist es, regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und etwaiger Zinsen zu erzielen, wobei ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt wird. Um dies zu erreichen, muss der Fonds zu mehr als 50 % seines Wertes aus in Europa gelegenen Immobilien und Immobiliengesellschaften bestehen. Er erwirbt hauptsächlich Immobilien mit der Nutzungsart Wohnen, als Beimischung auch gewerblich oder gemischt genutzte Immobilien. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Immobilien darf der Fonds auch Grundstücke für eigene oder in Auftrag gegebene Projektentwicklungen erwerben. In diesem Rahmen obliegt die Auswahl der einzelnen Immobilien und Immobiliengesellschaften dem Fondsmanagement. Der Fonds darf bis zu 30 % des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Bis zu 49 % des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Dies sind z. B. Bankguthaben, Geldmarktinstrumente und bestimmte, von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassene Wertpapiere. Soweit der Fonds Geldmarktinstrumente erwirbt, müssen diese mindestens über eine Schuldnerstufung „Investment-Grade“ verfügen, also eine Bewertung der Kreditwürdigkeit des Ausstellers oder Schuldners mit gut oder sehr gut durch eine Ratingagentur. Schließlich darf der Fonds auch Dinge erwerben, die er zur Bewirtschaftung seiner Immobilien benötigt. Derivatgeschäfte werden ausschließlich eingesetzt, um mögliche Verluste in Folge von Zins- bzw. Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert – nicht zwangsläufig 1:1 – von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z. B. Währungskurse oder Zinssätze abhängt.

Die zusätzliche Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien soll mehr als 50 % des Portfolios (in Immobilienvermögen) abdecken. Für die anderen bis zu 50 % der Immobilien gelten grundsätzlich die gleichen Regeln, aber aufgrund von z. B. lokalen Besonderheiten oder fehlenden Daten ist eine vollständige Berichterstattung unter Umständen nicht möglich.

1. Ökologische, soziale und Governance (ESG) Merkmale

Zur Ergänzung und Unterstützung der Anlageziele des Sondervermögens, nachhaltige Erträge und Wertsteigerungen zu erzielen, werden folgende ökologische, soziale und Governance Merkmale berücksichtigt:

- Reduzierung der Emissionen klimaschädlicher Treibhausgase
- Reduzierung des Endenergieverbrauchs
- Soziale Inklusion
- Transparenz: Hohe Transparenz des Nachhaltigkeitsansatzes durch externe Berichterstattung sicherstellen
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung

2. Maßnahmen zur Umsetzung der ökologischen, sozialen und Governance (ESG) Merkmale

Maßnahmen zur Umsetzung der ökologischen Merkmale

- Auf Ebene des Immobilienportfolios werden CO₂-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 (<https://www.crrem.eu>). Mit diesem wissenschaftlich basierten Ansatz soll eine Analyse des Immobilienportfolios des Sondervermögens auf Zielkonformität erfolgen. Daraus werden geeignete Maßnahmen abgeleitet.

Ziel ist, die Einhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfad-Vorgaben im Einklang und unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots und der sonstigen Anlageziele in die Planung der Gesellschaft für das Sondervermögen aufzunehmen und umzusetzen.

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. 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. 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 CO₂-Emissionen und Endenergieverbrauch erfolgt auf Portfoliobasis über alle Immobilien des Sondervermögens. 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 CO₂-Emissionen mit nicht erneuerbaren Endenergieverbräuchen korrelieren, wird mit der Berücksichtigung der CRREM Zielpfade auch der Endenergieverbrauch mitberücksichtigt.

Grundlage für die Berechnung des KPI (Key Performance Indikator, der Zielerreichung) ist die jährliche Ermittlung des Endenergieverbrauchs und der CO₂-Emissionen sowie der Abgleich der erhobenen Daten mit dem CRREM-Tool.

- 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/(m²a)) 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, www.ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency) zum Energieausweis bzw. der entsprechende Gebäudestandard.

Grundlage für die Berechnung des KPI (Key Performance Indikator, die Zielerreichung) ist die Verfügbarkeit eines Energieausweises bzw. der oben beschriebenen länderspezifischen Äquivalente. Die Messung der Zielerreichung erfolgt für Ankäufe ab März 2021 über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.
- Alle Immobilien werden 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 CO₂-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
- 75% der Büro-Immobilien, welche im Zeitpunkt des Erwerbs (ab März 2021, gilt nicht für bereits eingekaufte Objekte) nicht älter als 24 Monate sind, erreichen zum Zeitpunkt des Ankaufs einen Energieausweis Stufe A oder B (< 75 kWh/(m²a)) oder lokales Äquivalent gemäß EPBD (Energy Performance of Buildings Directive). Die Messung erfolgt über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.
- „Grüne Mietverträge“ werden für alle neuen gewerblichen Mietverträge angeboten. Diese umfassen in der Regel Rechte zur Durchführung von energetischen Verbesserungsmaßnahmen, Informations- und Nachweispflichten bei baulichen Änderungen, einen Nachhaltigkeitsdialog sowie Erfassung und Austausch von Verbrauchsdaten betreffend Wasser und Strom.
- 50 % der Objekte verfügen über eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in einem Radius von weniger als 800 m.

Grundlage für die KPI-Berechnung ist eine Analyse der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr im Rahmen des Researchs zum Mikrostandort vor Ankauf der Objekte. Die Messung erfolgt für Ankäufe ab März 2021 über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.

Maßnahmen zur Umsetzung des sozialen Merkmals

- 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. Datenquelle ist die Datenbank des Statistischen Bundesamt. Für die Berechnung der Versorgungsquote werden zusätzlich Daten aus der Datenbank von destatis herangezogen. Die Messung erfolgt über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.
- 50% der Neuinvestitionen in Wohnimmobilien befinden sich im Radius von maximal 800 m zu mindestens zwei der folgenden sozialen Begegnungsräumen für Mieter: Kindergärten, Bildungsstätten, Sportstätten, Spielplätze, sichere Aufenthaltszonen, Gemeinschaftsbereiche im Objekt).

Grundlage für die KPI-Berechnung ist eine Analyse der Anbindung an soziale Begegnungsräumen im Rahmen des Researchs zum Mikrostandort vor Ankauf der Objekte. Die Messung erfolgt für Ankäufe ab März 2021 über einem rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Geschäftsjahresende.

Maßnahmen zur Umsetzung der Governance Merkmale

- Die Gesellschaft und die von ihr beauftragten externen Asset Manager sollen folgende Governance Kriterien erfüllen:
 - Alle Mitarbeiter erhalten ESG-Ziele mit einer Gewichtung von mindestens 10% in ihren jährlichen Performance Zielen
 - Alle Mitarbeiter sind verpflichtet, an mindestens einer ESG Schulung pro Jahr teilzunehmen
 - Frauenanteil im Unternehmen: 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.

Grundlage für die KPI-Berechnung sind auf Ebene der Gesellschaft eigene Datenquellen und der verabschiedete Human Rights Approach (Verpflichtung zur Beachtung der relevanten menschen- und arbeitsrechtlichen Verpflichtungen. Auf Ebene der externen Asset Manager verlangt die Gesellschaft eine entsprechende Verpflichtungserklärung.
- Durch die regelmäßige Teilnahme an externen Fondsberichterstattungen oder externen Ratings wird ESG-Transparenz und Benchmarking sichergestellt.

Der Fonds wird an jährlichen externen Ratings, z.B. GRESB, teilnehmen. Leistungsdatenerfassung und Qualitätssicherung erfolgt durch einen externen Dienstleister. Der externe Dienstleister legt die Methodik des Ratings fest, so dass Transparenz gewährleistet ist.

3. Due Diligence der ökologischen, sozialen und Governance (ESG) Merkmale

Beim Ankauf und der Bewirtschaftung der Immobilien des Sondervermögens überprüft die Gesellschaft die Auswirkungen von Entscheidungen auf die oben aufgeführten ökologischen, sozialen und Governance Merkmale. Dabei werden insbesondere die unter Punkt 2 beschriebenen Maßnahmen und Zielsetzungen mit den sonstigen vom Sondervermögen verfolgten Zielen abgewogen. Hierzu wird bei Ankauf eine umfassende ESG-Due Diligence durchgeführt, um die für die Messung der Zielerreichung erforderlichen Daten zu erheben. Während der Bewirtschaftungsphase erfolgt eine regelmäßige Datenerhebung zur Überprüfung der Erreichung der laufenden Ziele.

4. Überwachung der ökologischen, sozialen und Governance (ESG) Maßnahmen

Die Überwachung der Einhaltung der ökologischen, sozialen und Governance Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Ankaufsprozesse und während der Bewirtschaftungsphase sowie der Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen standardisierter Prozesse durch die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

5. Einschränkung bei Daten und Methodik

Die Berechnung der KPI (Key Performance Indikatoren, Leistungskennzahlen) hängt in erheblichem Maße von der Verfügbarkeit der Verbrauchs- und Emissionsdaten ab (Endenergieverbrauch, CO₂-Ausstoß etc.). Aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit können Verbräuche und Emissionen teilweise geschätzt werden, was zu Abweichungen gegenüber den realen Daten führen kann.

6. Engagement Policy (Mitwirkungspolitik)

Mitwirkung mit verschiedenen Anspruchsgruppen ist ein integraler Bestandteil des Ansatzes für verantwortungsvolles Anlegen von Swiss Life Asset Managers¹. Die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist Teil der Swiss Life-Gruppe und ist den Grundsätzen der Mitwirkungspolitik vollumfänglich verpflichtet. Weitere Informationen zur Mitwirkungspolitik finden Sie unter .

Die regulatorischen Anforderungen an Art und Weise der Offenlegung der ESG Merkmale und insbesondere der technischen Regulierungsstandards (RTS) liegen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht final vor. Eine Anpassung der verfolgten Anlageziele in Bezug auf ESG-Merkmale kann daher nicht ausgeschlossen werden. Weitere Informationen zu den ESG Merkmalen des Sondervermögens, einschließlich Informationen zu den Methoden, mit denen die Erreichung der vom Sondervermögen geförderten ESG Merkmale gemessen wird, finden Sie unter:

Stand: 01. September 2021

Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Darmstädter Landstraße 125
60598 Frankfurt
Tel. +49 69 2648642 123
Fax +49 69 2648642 499
kontakt-kvg@swisslife-am.com
www.livingandworking.de



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