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

01. Mai 2023 | Version 4

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").
Obwohl mit diesem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 5 % an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel in Wirtschaftsaktivitäten, die nach der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Errichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (auch („Taxonomie-Verordnung") als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
Im ökologischen Bereich bewirbt das Finanzprodukt die Reduzierung des negativen Klimabeitrags durch Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase und Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios. Ebenso berücksichtigt es die PAIs „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien", „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz" und „Intensität des Energieverbrauchs".
Das Finanzprodukt fördert das soziale Merkmal „Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zu deren flächendeckender Versorgung".
Um den Anlegern den Erfolg der mit diesem Finanzprodukt verfolgten Nachhaltigkeitsambitionen transparent zu machen, nimmt das Sondervermögen an externen Ratings auf Portfolioebene teil.
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 immobilienspezifischer 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 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. 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.
Dennoch enthält es zur Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ einen Mindestanteil von 5 % an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne des Artikel 3 der EU-Taxonomie-Verordnung.
Diese Investitionen leisten einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel „Klimaschutz“ gemäß Artikel 9 der Taxonomie-Verordnung. Die Kriterien für diesen wesentlichen Beitrag für die einzelnen Wirtschaftsaktivitäten werden in den technischen Bewertungskriterien (auch „Technical Screening Criteria“ oder „TSC“) zur Umsetzung der Taxonomie-Verordnung beschrieben. Da es sich bei dem Sondervermögen um einen vermögensverwaltenden Fonds handelt, bewegt er sich ausschließlich in der Wirtschaftsaktivität „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“.
Eine ökologisch nachhaltige Investition darf keines der weiteren Umweltziele gemäß Artikel 9 der Taxonomie-Verordnung wesentlich beeinträchtigen (auch „Do no significant harm“ oder „DNSH“). Zur Beurteilung dieses Kriteriums werden in den TSC Anforderungen definiert. Die Gesellschaft überprüft diese Kriterien sowohl im Immobilienbestand als auch für künftige Investitionen, die einen wesentlichen Beitrag zum Umweltziel leisten, im Rahmen eines ESG Assessments. Ein wesentliches Kriterium bei der DNSH-Prüfung ist die Sicherstellung, dass für die Immobilien die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (auch „Principle Adverse Impacts“ oder „PAI“) vermieden werden. So werden Immobilien, die im Zusammenhang mit Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, grundsätzlich nicht als ökologisch nachhaltig betrachtet. Der wesentliche Beitrag einer Immobilie zum Umweltziel „Klimaschutz“ schließt Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, einem weiteren PAI, bereits aus. Ebenso wird im Rahmen der Förderung des Merkmals „Reduzierung des negativen Klimabeitrags“ bereits eine Reduzierung des negativen Einflusses durch den PAI „Intensität des Energieverbrauchs“ erreicht.
Die Überprüfung der erfolgt bei den Bestandsimmobilien im Rahmen der Erhebung der Verbrauchsdaten bzw. im Rahmen des ESG Assessments im Ankauf.
Weitere Informationen zu den PAI und ihrer Berechnung werden unter den Punkten „Anlagestrategie“ sowie „Datenquellen und -verarbeitung“ gegeben.
Die Gesellschaft überprüft im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit für die ökologisch nachhaltigen Investitionen auch die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitsätze der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Die in diesem Zusammenhang zu prüfenden Themenbereiche sind die Einhaltung der Menschenrechte (inkl. Arbeits- und Verbraucherrechte), Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Einhaltung der Besteuerungsgesetze sowie der Regeln des fairen Wettbewerbs. Die Taxonomie-Verordnung bezeichnet diese Themen zusammengefasst als sogenannten „Mindestschutz“.
Zur Überprüfung der Einhaltung der Anforderungen dieses Mindestschutzes überprüft die Gesellschaft zuerst die Gesetzgebung auf Länderebene. Sollte in einem Land der Mindestschutz durch die lokale Gesetzgebung nicht gewährleistet sein, muss dieser durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt werden. In allen anderen Fällen erhalten Asset Manager, Property Manager, Facility Manager (jährl. Auftragsvolumen > € 10.000), Baudienstleister (Auftragsvolumen < € 100.000) und wesentliche Auslagerungspartner, die Leistungen für die ökologisch nachhaltigen Immobilien erbringen, Unterlagen zur Schärfung des Bewusstseins für den Mindestschutz und werden aufgefordert, der Gesellschaft mitzuteilen, aus welchen Ländern Dienstleistungen für die Immobilien erbracht werden, um eine Einhaltung der Anforderungen auch dort zu gewährleisten. Außerdem werden diese Dienstleister regelmäßig einem Screening unterzogen. Im Falle von Auffälligkeiten werden Maßnahmen zur Wiederherstellung des Mindestschutzes ergriffen. Kann der Mindestschutz nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums sichergestellt werden, wird ggf. die Geschäftsbeziehung zu dem Dienstleister unter Wahrung der sonstigen Interessen des Fonds zum nächstmöglichen Zeitpunkt beendet.

Ökologische und 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
  - Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase
  - Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios

Soziales Merkmal:
- Förderung sozialer Inklusion durch
  - Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung

Governance-Aspekte:
- Erhöhung der Transparenz durch
  - Teilnahme an externen Ratings

Anlagestrategie

Neben den sonstigen Anlagezielen und Elementen der Anlagepolitik, welche in den vorvertraglichen Informationen beschrieben werden, 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 Merkmale im ökologischen und sozialen Bereich im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) sowie Governance-Aspekte (ESG).
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.
Zur Förderung des ökologischen und des sozialen Merkmals erfolgt deren Integration durch die Gesellschaft in die gesamten fondsbezogenen Prozesse sowie alle relevanten Prozesse auf Unternehmensebene 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-Dekarbonisierungspfad-Vorgaben 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 Dekarbonisierungspfads auf Portfolioebene sollen im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots durchgeführt werden. Weitere Informationen zu der Berechnung der Dekarbonisierungspfade können dem Punkt „Datenquellen und -verarbeitung“ entnommen werden.
Zur Förderung des ökologischen Merkmals enthält das Sondervermögen zudem einen Mindestanteil von 5 % an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU Taxonomie-Verordnung. Weitere Informationen zu den ökologisch nachhaltigen Investitionen und der Berechnungsmethodik befinden sich unter den Punkten „Kein nachhaltiges Investitionsziel“, „Methoden“ und „Datenquellen und -verarbeitung“.
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 Finanzprodukt befindlichen Flächen.
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz Intensität des Energieverbrauchs von Immobilien.
- Energieverbrauchsintensität von Immobilien

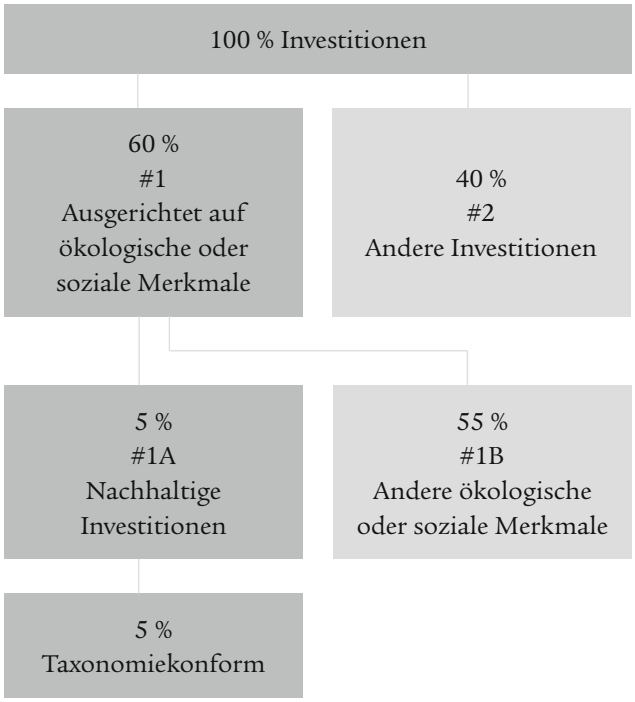
Detaillierte Beschreibungen zu den PAI befinden sich unter den Punkten „Methodik“ sowie „Datenquellen und -verarbeitung“.

Um die Förderung des ökologischen und des sozialen Merkmals sicherzustellen, misst das Finanzprodukt die folgend beschriebenen, bindenden Nachhaltigkeitsindikatoren und die damit verbundenen Zielsetzungen:
- Mindestanteil ökologisch nachhaltiger Investitionen beträgt 5 % bezogen auf den Marktwert aller getätigten Investitionen.
- Reduzierung der Emission klimaschädlicher Treibhausgase zur Erreichung der Vorgaben des 2°CRREM Dekarbonisierungspfads im Jahr 2050
- Anteil der Immobilien mit Engagement in fossilen Brennstoffen darf 5 % des Sondervermögens nicht überschreiten.
- Reduzierung des Anteils von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Angebot von „Grünen Mietverträgen“ mit für alle neuen und zur Verlängerung anstehenden gewerblichen Mietverträge. 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. Integration von Green Lease Klauseln im Rahmen von lokalen Vorgaben in Wohnmietverträge.
- Teilnahme an externen Ratings

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 Sondervermögen wird der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien mit Fokus auf den Nutzungsarten Wohnen, Gesundheit, Büro und Einzelhandel 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). Ebenso hält das Sondervermögen zu bestimmten Anteilen ökologisch nachhaltige Investitionen im Sinne er Taxonomie-Verordnung.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.
Mindestens 60 % des Wertes des Sondervermögens trägen zur Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale bei.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen 40 % Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen. Mindestens 5 % des Sondervermögens bestehen aus ökologisch nachhaltigen Investitionen
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** beinhaltet die verbleibenden 55 % die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

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 Derivategeschäfte 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-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas/und oder Kernenergie noch in Staatsanleihen.

Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale

Beim Ankauf und während 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 Auswirkungen auf die Governance Politik (z.B. Mieterkontroversen) 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 Dekarbonisierungpfads 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[1] im Rahmen von standardisierten Datenabfrage- und Kontrollprozessen. Durch diese Vorgehensweise wird eine Optimierung der Prozesse und eine Verbesserung der Datenqualität angestrebt.

Methoden

Methoden für die Ermittlung der Indikatoren zur Förderung des Nachhaltigkeitsmerkmals

Berechnung des Mindestanteils ökologisch, nachhaltiger Investitionen

Die Berechnung des Mindestanteils ökologisch nachhaltiger Investitionen wird berechnet als Anteil dieser Investitionen am Bruttofondsvermögen. Dabei fließen in die Bewertung der ökologischen Nachhaltigkeit folgende Kriterien ein:

- Energieausweis der Stufe A
- Erfüllung des DNSH-Kriteriums für die Anpassung an den Klimawandel
- Einhaltung des Mindestschutzes

Abgleich mit den Vorgaben des 2°C-CRREM Dekarbonisierungspfads im Jahre 2050

Auf Ebene des Immobilienportfolios werden CO_2-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_2-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 Abgleich des Portfolios mit den Dekarbonisierungspfaden erfolgt jährlich.

Methoden zur Ermittlung der PAI

Die Gesellschaft ermittelt die PAI auf Basis folgender Überlegungen:

- Bezugspunkt für die PAI Kalkulation ist analog zur Berechnung des Anteils ökologisch nachhaltiger Investitionen das Bruttofondsvermögen
- Die Quote der „eligible assets“ stellt den Anteil der Vermögenswerte am Bruttofondsvermögen dar, auf den der jeweilige PAI Indikator anwendbar ist, der also grundsätzlich Daten zur Verfügung stellen kann.
- Die Coverage stellt den Anteil der Vermögenswerte an den eligible assets dar, der auswertbare Daten (z.B. Energieausweise oder Verbrauchsdaten) liefert. Auf Basis der Coverage werden die immobilienspezifischen Indikatoren berechnet.

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

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. 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 Gebäude 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.
Liegen für Gebäude, die vor dem 31.12.2020 erbaut wurden und die unter diese Richtlinie fallen, keine Energieausweise vor, fallen sie nicht unter die Coverage Quote.

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-Gebäudeenergierichtlinie belegen 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.
Liegen für 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 quadratmetergenaue Zuweisung anhand der Flächenangaben in den Energieausweisen zu den effizienten bzw. ineffizienten Gebäuden.

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

Berechnung des Anteils neuwertiger Pflegeimmobilien in unterversorgten Gebieten[2]
Gemessen wird der Anteil der neuwertigen (zum Erwerbszeitpunkt nicht älter als 24 Monate alten) Pflegeimmobilien in unterversorgten Gebieten an allen neuwertigen Pflegeimmobilien gemessen an der Anzahl der erworbenen neuwertigen Pflegeimmobilien in unterversorgten Gebieten in Relation zu der Gesamtanzahl der angekauften neuwertigen Pflegeimmobilien. Dabei gilt eine Immobilie dann als Pflegeimmobilie, wenn mindestens 50 % der Mietfläche für Pflegezwecke (Tages-, Kurzzeit- oder vollstationäre Pflege) genutzt wird. 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.

2 *Die Messung erfolgt für Ankäufe ab dem 10. März 2023 über einen rollierenden Zeitraum von 36 Monaten zum Ende des Geschäftsjahres.*

Datenquellen und -verarbeitung

Ermittlung der Quote ökologisch nachhaltiger Investitionen

Die Ermittlung des wesentlichen Beitrags werden die Daten der Energieausweise systematisch erfasst und analysiert. Ausweise für deutsche Nichtwohngebäude sowie gegebenenfalls Ausweise von weiteren Ländern ohne Buchstabenlogik werden derzeit nicht berücksichtigt.
Für die Ermittlung der physischen Risiken zur Anpassung an den Klimawandel (DNSH-Kriterium) werden Analysen mittels externer Tools vorgenommen. Zusätzlich wird durch einen externen Dienstleister eine Analyse der Risiken und potenzieller Mitigationsmöglichkeiten vorgenommen.
Zur Beurteilung der Einhaltung des Mindestschutzes wird neben öffentlichen Quellen ein externes Tool eingesetzt. Daten zur Leistungserbringung werden direkt bei den Dienstleistern erfragt.
Die Daten werden systematisch gespeichert und ausgewertet.
Auf Basis der Ergebnisse wird die Quote ökologisch nachhaltiger Investitionen ermittelt und in die standardisierte Anlagegrenzprüfung überführt. Schätzungen werden nicht vorgenommen.

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

Zur Berechnung der CO_2-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, bei denen regelmäßig noch keine Angaben zum Endenergieverbrauch vorliegen, so wie im Falle von fehlenden Verbrauchsdaten von Bestandsgebäuden 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. Bei fehlendem Energieausweis wird auf Benchmarkdaten zurückgegriffen. Für Wohnimmobilien werden dafür die Schätzwerte aus den EU Building Factsheets verwendet. Für gewerbliche Flächen wird der Endenergieverbrauch auf Basis der Benchmarkdaten des DGNB ENV2-B Tools ermittelt Die Betrachtung von CO_2- 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_2- Emissionen mit nicht erneuerbaren Endenergieverbräuchen korrelieren, wird mit der Berücksichtigung der CRREM Zielpfade auch der Endenergieverbrauch mitberücksichtigt.

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 der Energieeffizienz

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.

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.

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 der EU Buildings Factsheets (EU Buildings Factsheets | Energy (europa.eu) für Mietverbräuche oder für den Gesamtverbrauch verwendet.

Förderung pflegebedürftiger Menschen durch Beitrag zur flächendeckenden Versorgung

Unterversorgte Gebiete hinsichtlich des Verhältnisses von Pflegeplätzen 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.

Sicherung der Datenqualität

Die erhobenen Daten werden teils von externen Dienstleistern, teils innerhalb der Gesellschaft plausibiliert.

Beschränkungen 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 Dekarbonisierungspfads, sowie zur Berücksichtigung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht in vollem Umfang gegeben ist bzw. externe Benchmarks zur Berechnung herangezogen werden müssen.
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 derzeit vorliegenden Datenqualität und -quantität in Verbindung mit den gewählten Benchmarks gibt 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 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 derzeit vorliegenden Datenqualität und -quantität in Verbindung mit den gewählten Benchmarks gibt einen guten Überblick über die Qualität des Portfolios und ermöglicht entsprechend eine hinreichend genaue Aussage über die Erfüllung des ökologischen und des sozialen Merkmals.

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. 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-Grundsaetze-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