



Informationen zur Transparenz der ökologischen oder sozialen Merkmale des „Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working“

Gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor.

Der **Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working** (nachfolgend der „Fonds“) fördert ökologische, soziale und Governance Merkmale und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“). Die Gesellschaft setzt qualitative und quantitative Bewertungsmethoden zur Überwachung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt ein.

Somit qualifiziert das Sondervermögen als Finanzprodukt im Sinne von Art. 8 (Transparenz bei der Bewerbung von ökologischen, sozialen und Governance Merkmalen) und Art. 7 (Transparenz bei nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Finanzprodukts) der Offenlegungsverordnung.

Die Berücksichtigung von ökologischen, sozialen und Governance 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.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

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 durch Berichterstattung und externe Ratings
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung

2 **Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt**

Um eine Optimierung des Immobilienportfolios hinsichtlich negativer Auswirkungen auf den Klimawandel und eine Nachhaltigkeit der Erträge zu gewährleisten, werden neben den ESG Merkmalen auch die im Folgenden beschriebenen wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich Umwelt berücksichtigt.

Die Gesellschaft setzt qualitative und quantitative Bewertungsmethoden zur Überwachung der PAI ein, um eine Bewertung des Fortschritts bei der Vorbeugung, Minderung oder dem Ausschluss von PAI im Zeitverlauf zu unterstützen.

- Anteil aller Verkehrswerte von Immobilien, die zu Gewinnung, Transport, Lagerung oder Verarbeitung fossiler Brennstoffe genutzt werden, berechnet als prozentualer Anteil der Verkehrswerte der Flächen, die für das Geschäft mit fossilen Brennstoffen genutzt werden, an der Summe aller Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Flächen. 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.

- Anteil aller Verkehrswerte nicht energieeffizienter Immobilien gemessen als prozentualer Anteil der Verkehrswerte der nicht energieeffizienten Gebäude des Sondervermögens an der Summe aller Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien.

In die Quote energieineffizienter Objekte werden zum einen Gebäude einbezogen, die vor dem 31.12.2020 erbaut wurden und über einen Energieausweis von C oder schlechter verfügen. Zum anderen fallen Gebäude, die nach dem 01.01.2021 errichtet 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 Energieausweise vor, werden sie der Quote der energieineffizienten Objekte zugerechnet. Immobilien, die außerhalb des Geltungsbereichs der EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie belegen sind, finden nur dann Berücksichtigung bei der Berechnung, wenn es nationale Vorschriften bzw. nationale Standards gibt.

- Energieverbrauchsintensität von Immobilien
Gemessen wird der Jahresenergieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens in GWh pro m² 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 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 Mieterverbräuche oder für den Gesamtverbrauch verwendet.

3 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. 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 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 Auflistung):

- 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 ($< 110 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$) berechnet gemäß CRREM-Schätzwerten mit der Annahme, dass der CRREM Pfad ein Äquivalent für die Energieklasse C ist) 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. Durch das geschaffene Bewusstsein und die Transparenz gegenüber den Mietern wird mittelfristig eine Reduzierung des Energieverbrauchs angestrebt.
- 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.
- Bei Investitionsentscheidungen wird berücksichtigt, ob Flächen der Immobilie zu Gewinnung, Transport, Lagerung oder Verarbeitung fossiler Brennstoffe genutzt werden. Bezogen auf das gesamte Immobilienportfolio darf der maximale Anteil von Immobilien mit Bezug zu fossilen Brennstoffen 5 % nicht überschreiten. Die Messung und Berechnung der Quote erfolgt für jeden Ankauf und zum Ende eines jeden Geschäftsjahres.
- Bei Ankaufentscheidungen wird berücksichtigt, ob Immobilien in die Quote der energieineffizienten Immobilien fallen und wie sich der Ankauf auf die Quote auf Portfolioebene auswirken wird. Eine ineffiziente Immobilie kann erworben werden, solange ein Erwerb unter Beachtung der sonstigen Maßnahmen zulässig ist. Mittelfristig wird eine Reduzierung des Anteils der energieineffizienten Verkehrswerte angestrebt. Die Berechnung erfolgt

für jeden Ankauf und zum Ende eines jeden Geschäftsjahres.

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 Begegnungsstätten 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.

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

5 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.

6 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.

7 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 www.livingandworking.de.

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: www.livingandworking.de.

Stand: 10. Juni 2022

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

*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*

