

ANLAGE ZUM INFORMATIONSDOKUMENT

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung

(EU) 2020/852

festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Name des Produkts: IWS III – Wirtschaftsregion Süddeutschland Plus	Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299006K3732U88WSM11
Ökologische und/oder soziale Merkmale	
Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
☒ ☒ ☐ Ja ☒ ☐ ☒ Nein	
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: __% ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	☐ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von __ % an nachhaltigen Investitionen ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind ☐ mit einem sozialen Ziel
☐ Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: __%	☒ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt .



Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale, wie nachfolgend dargestellt, erfüllen. Konkret hat die Gesellschaft für das Sondervermögen die nachfolgenden ökologischen Merkmale festgelegt, welche bei Erwerb und der fortlaufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt werden:

- Reduzierung von durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen (gemessen in CO₂-Äquivalenten) und
- Senkung des durch Immobilien verursachten Endenergiebedarfs.

Das Sondervermögen leistet einen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen und zur Senkung des Endenergiebedarfs bei der Auswahl und Verwaltung von Immobilien und unterstützt somit das Ziel des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen.

Das Ziel der Reduktion von Treibhausgasemissionen beinhaltet nicht nur die Reduktion von CO₂-Emissionen, sondern daneben auch die Reduktion von Emissionen u.a. von Methan, Lachgas, Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe, Schwefelhexafluorid und Stickstoff Trifluorid, gemeinsam auch „CO₂-Äquivalente“ („CO₂e“).

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

● Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

Zur Messung der Erreichung der vorgenannten ökologischen Merkmale zieht die Gesellschaft die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren heran. Die ökologischen Merkmale sind erfüllt, soweit

- a) die CO₂e-Emissionen einer Immobilie, gemessen in CO₂e kg/m²/p.a., d.h. den Emissionen von CO₂-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, (i.) in Einklang stehen mit dem vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Dekarbonisierungszielpfad (< 2°C Ziel bis 2100, „**Dekarbonisierungszielpfad**“), oder (ii.) im Falle der planmäßigen

Überschreitung des Dekarbonisierungszielpfades bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase, durch einen „manage-to-CRREM“-Ansatz die CO₂e-Emissionen einer Immobilie innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem Dekarbonisierungszielpfad stehen (**„Reduzierung von durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“**), wobei für beide vorstehenden Varianten (i) und (ii) bis zum Jahr 2030 lediglich eine Orientierung an den Grenzwerten des Dekarbonisierungszielpfades zu erfolgen hat, bevor die Grenzwerte zur Erfüllung des ökologischen Merkmals bindend einzuhalten sind,

und

- b) der Endenergiebedarf einer Immobilie, gemessen in kWh/m²/p.a., d.h. dem Endenergiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr, (i.) in Einklang steht mit dem vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Energiesparpfad (< 2°C Ziel bis 2050, **„Energiesparpfad“**), oder (ii.) im Falle der planmäßigen Überschreitung des Energiesparpfades bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase, durch einen „manage-to-CRREM“-Ansatz der Endenergiebedarf einer Immobilie innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem Energiesparpfad steht (**„Senkung des durch Immobilien verursachten Endenergiebedarfs“**), wobei für beide vorstehenden Varianten (i) und (ii) bis zum Jahr 2030 lediglich eine Orientierung an den Grenzwerten des Dekarbonisierungszielpfades zu erfolgen hat, bevor die Grenzwerte zur Erfüllung des ökologischen Merkmals bindend einzuhalten sind. Für den Fall, dass bei einzelnen Immobilien entsprechende Verbrauchswerte nicht vorliegen sollten und auch nicht beschafft werden können, können auch Daten aus Energieverbrauchsausweisen bzw. Energiebedarfsausweisen plausibilisiert werden, wobei insoweit für die Berücksichtigung des ökologischen Merkmals auf den jeweils ausgewiesenen Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch abgestellt werden kann.

Weitere Einzelheiten zur Berücksichtigung der ökologischen Merkmale bei Investitionen für das Sondervermögen sind unter dem Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ zu finden.

- ***Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?***

Nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung sind aktuell nicht Gegenstand der Anlagestrategie des Sondervermögens.



Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

- ***Inwiefern werden die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, keinem der ökologischen oder sozialen nachhaltigen Anlageziele erheblich schaden?***

Für das Sondervermögen werden keine nachhaltigen Investitionen getätigt, sodass dieser Abschnitt für Investitionen für das Sondervermögen nicht anwendbar ist.

- *Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?*

Für das Sondervermögen werden keine nachhaltigen Investitionen getätigt, sodass dieser Abschnitt für Investitionen für das Sondervermögen nicht anwendbar ist.

- *Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Für das Sondervermögen werden keine nachhaltigen Investitionen getätigt, sodass dieser Abschnitt für Investitionen für das Sondervermögen nicht anwendbar ist.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Investitionen angestrebt, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten nach der EU-Taxonomie berücksichtigen, sodass der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Be-

eintrachtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für das Sondervermögen nicht anwendbar ist.



Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

☐ Ja

☒ Nein

Die Gesellschaft unterliegt keiner gesetzlichen Pflicht, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen, insbesondere ist eine solche nicht maßgeblich für die Einstufung des Sondervermögens als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden ökologische Merkmale berücksichtigt, sodass aus Sicht der Gesellschaft anhand der gewählten Merkmale bereits eine ambitionierte Förderung ökologischer Aspekte erfolgt. Die zusätzliche Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale, wie nachfolgend dargestellt, erfüllen („**Investitionsquote**“).

Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

a) Bewertung und Messung des ökologischen Merkmals

Ob eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt und damit bei der Berechnung der Investitionsquote von

60 % berücksichtigt wird, prüft die Gesellschaft anhand der nachfolgend dargestellten Methodik. Nur wenn die Anforderungen an alle der für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt werden, wird der Wert einer Immobilie bei der Berechnung der Investitionsquote berücksichtigt.

Die Bewertungen und Messungen der ökologischen Merkmale werden durch die Gesellschaft für jede Immobilie im Ankauftszeitpunkt und sodann jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote der Immobilien, die die Voraussetzungen der ökologischen Merkmale erfüllen, jährlich neu ermittelt wird.

Die Bewertung und Messung erfolgt für alle neu zu erwerbenden und im Bestand gehaltenen Immobilien anhand der vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfade zur systematischen Reduzierung von CO₂e-Emissionen. Es bestehen unterschiedliche Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf weniger als 2 Grad Celsius oder alternativ auf weniger als 1,5 Grad Celsius), Nutzungsart und Belegenheitsort der Immobilie unterschiedliche, bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO₂e-Emissionen vorsehen.

Diese Zielpfade lassen sich unterteilen in sog. **Dekarbonisierungszielpfade**, die primär auf die Reduktion von CO₂e-Emissionen abstellen, und sog. **Energiesparpfade**, die der Messung des Endenergiebedarfes einer Immobilie dienen (Dekarbonisierungs- und Energiesparpfade gemeinsam nachfolgend auch als „**CRREM-Zielpfade**“ bezeichnet). Die CRREM-Zielpfade verfolgen beide das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO₂e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Die CRREM-Zielpfade werden vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt, aber je nach Nutzung und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können. Dabei werden Einzelobjekte und Immobilienportfolios mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der neu zu erwerbenden bzw. im Bestand gehaltenen Immobilien abgeglichen, um die CO₂e-Emissionen der Immobilienwirtschaft zukünftig zu reduzieren und die festgelegten Klimaziele der Europäischen Union in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Im Ergebnis müssen die Werte mindestens den CRREM-Zielpfaden entsprechen, oder aber darunter liegen.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem jeweils relevanten CRREM-Zielpfad (<2,0 Grad-Ziel bis 2050) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem jeweils relevanten Dekarbonisierungszielpfad und dem jeweils relevanten Energiesparpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („**CRREM-Übergangsphase**“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Immobilien des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des Jahres 2030 noch nicht verpflichtend erreicht werden muss, vielmehr wird überprüft, welche Abweichung zwischen der Immobilie und dem im CRREM Tool ausgewiesenen Wert in CO₂e kg/m²/p.a. je Nutzungsklasse für das Jahr 2030 besteht. Während der CRREM-Übergangsphase dienen die Werte der CRREM-Zielpfade insofern im Rahmen des Ankaufs und der laufenden Bewirtschaftung

lediglich als Orientierung; ab 2030 sind die Vorgaben der CRREM-Zielpfade für die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % fallen, verpflichtend einzuhalten.

Daneben gilt im Falle der Überschreitung der jeweiligen CRREM-Zielpfade nach der CRREM-Übergangsphase (mithin ab dem Jahr 2030) durch einen „manage-to-CRREM“-Ansatz die Ausnahme, dass die CO₂e-Emissionen und/oder der Endenergiebedarf einer Immobilie, die unter die Investitionsquote fällt, innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit den jeweiligen CRREM-Zielpfaden zu stehen haben. Sofern die Zielwerte mithin nicht erfüllt werden, kann dies nachträglich durch Investitionsmaßnahmen korrigiert werden, um auf diese Weise (wieder) auf bzw. unter den entsprechenden CRREM-Zielpfad zu gelangen und somit dennoch das ökologische Ziel der Reduzierung von durch Immobilien verursachte Emissionen von CO₂-Äquivalenten zu erreichen. Hierfür muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan der betroffenen Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

Sofern für die Ermittlung der Vergleichswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und auch nicht beschafft werden können (etwa weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Dabei können auch Daten aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeignete Referenzwerte herangezogen werden. Sofern nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand

von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Sofern ein Rückgriff auf die CRREM-Zielpfade des CRREM-Tools nicht mehr möglich sein sollte, bspw. weil dieses seitens seiner Initiatoren nicht mehr zur Verfügung gestellt oder die Datengrundlage auf dem aktuellen Stand gehalten wird, wird die Gesellschaft unter Berücksichtigung der dann geltenden rechtlichen Anforderungen ein vergleichbares Tool zur Messung der Umsetzung der definierten ökologischen Merkmale heranziehen.

b) Verbesserung der ökologischen Merkmale

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Halte-
dauer wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen Merkmale der
unter die Investitionsquote fallenden Immobilien konkrete Maßnahmen zu
deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen
aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem
verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

Derartige Maßnahmen können z.B. in baulichen Maßnahmen oder techni-
schen Nachrüstungen bestehen. Im Einzelfall kann – abhängig von der Mark-
tentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung – auch ein Verkaufspro-
zess ausgelöst werden, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie, die unter
die Investitionsquote fällt, die für das Sondervermögen festgelegten ökologi-
schen Merkmale nicht erfüllt. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Stan-
dard aufweist, sind gegebenenfalls keine Maßnahmen erforderlich.

c) Ausschlusskriterien

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft außerdem be-
stimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Sofern die Mieter in bestimmten
kritischen Sektoren wie Rüstung (Unternehmen mit mehr als 10 % Umsatz aus
der Herstellung und dem Vertrieb von Rüstungsgütern bzw. mehr als 0 % von
sogenannten geächteten Waffen), Tabakproduktion (Unternehmen mit mehr
als 5 % Umsatz aus der Produktion) oder Kohle (Unternehmen mit mehr als
30 % aus entsprechender Herstellung und Vertrieb) tätig sind, wird eine Immo-
bilie grundsätzlich nicht erworben. Auch die Hauptaktivität der Mieter in weite-
ren bestimmten Bereichen (bspw. im Bereich der Pornographie, Glückspiel
oder Alkoholproduktion) würde dazu führen, dass eine Immobilie nicht erwor-
ben wird, sofern der jeweilige Mieter zu mehr als 20 % der Jahresnettomietein-
nahmen einer Immobilie beiträgt. Diese Ausschlusskriterien werden auch im
Rahmen der laufenden Bewirtschaftung von Immobilien bei Anschluss- bzw.
Neuvermietungen zur Anwendung gebracht. Sofern sich Rahmenbedingungen
und Marktstandards verändern, werden die Ausschlusskriterien ggf. ergänzt.

- ***Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?***

Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens ist als Anlagegrundsatz bzw. -grenze in den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens festgeschrieben.

Weiter werden die Investitionen für das Sondervermögen im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter den Abschnitten „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ und „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ dargestellten Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in den vorgenannten Abschnitten erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die Investitionsquote einberechnet.

- ***Um welchen Mindestsatz wird der Umfang der vor der Anwendung dieser Anlagestrategie in Betracht gezogenen Investitionen reduziert?***

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da die Anlagestrategie des Sondervermögens keine verbindlichen Ziele zur Reduktion vorsieht. Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens müssen Objekte, welche ökologische Merkmale berücksichtigen, bereits in hohem Umfang die hierfür gebildeten Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigen, sodass kein verbindliches Reduktionsziel erforderlich ist.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

- ***Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?***

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens nur in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umfasst, insbesondere sind Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen in diesem Sinne.



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen hierbei die in § 4 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft

Betriebsausgaben

(OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

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

- **Inwiefern werden durch den Einsatz von Derivaten die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht?**

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da keine Derivate zur Umsetzung der ökologischen Merkmale eingesetzt werden.

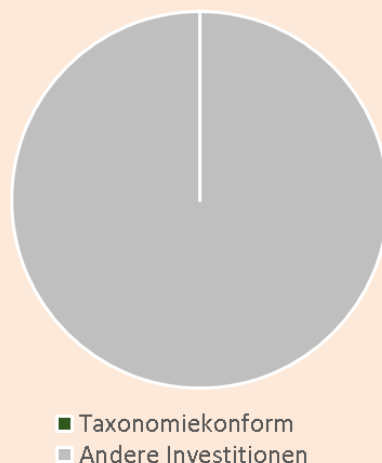


In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

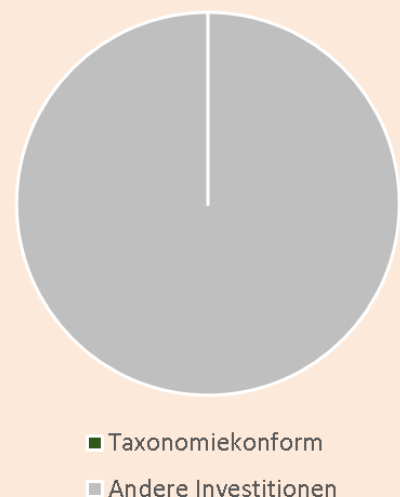
Es wird kein Mindestmaß an nachhaltigen Investitionen angestrebt, welche die Voraussetzungen nach der EU-Taxonomie erfüllen.

In den beiden nachstehenden Diagrammen ist in Grün der Mindestprozentsatz der Investitionen zu sehen, die mit der EU-Taxonomie konform sind. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen **einschließlich** Staatsanleihen



2. Taxonomie-Konformität der Investitionen **ohne Staatsanleihen**



* Für die Zwecke dieser Diagramme umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht kein Mindestmaß hinsichtlich der Investitionen in Staatsanleihen vor, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte

● **Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?**

Für das Sondervermögen werden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie angestrebt. Ein Mindestanteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird daher ebenfalls nicht angestrebt.

aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Für das Sondervermögen werden zwar ökologische Merkmale berücksichtigt, jedoch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung und/oder der EU-Taxonomie angestrebt. Demnach besteht kein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie-konform sind.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.



Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es werden keine nachhaltigen Investitionen für das Sondervermögen angestrebt, sodass auch kein Mindestanteil sozial nachhaltiger Investitionen besteht.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Die Ausschlusskriterien sind unter dem Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ näher dargestellt.

Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen hierbei die in § 4 Abs. 3 der Besonderen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.



Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht

Wurde ein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist?

Für das Sondervermögen wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob das Sondervermögen auf die beworbenen ökologischen Merkmale ausgerichtet ist.

- ***Inwiefern ist der Referenzwert kontinuierlich auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet?***

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- ***Wie wird die kontinuierliche Ausrichtung der Anlagestrategie auf die Indexmethode sichergestellt?***

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- ***Wie unterscheidet sich der bestimmte Index von einem relevanten breiten Marktindex?***

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- ***Wo kann die Methode zur Berechnung des bestimmten Indexes eingesehen werden?***

Mangels Festlegung eines Referenzwertes ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:
www.catella.com/immobilienfonds