

ANHANG II

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

Name des Produkts: **immofonds 1** Unternehmenskennung (LEI-Code): **5299009RUTKNMW4WEV79**

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. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

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 wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

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 werden damit ökologische/ soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



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

Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO₂-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielweise um Projekte handeln, die dem Gemeinwohl dienen. Eine gute Unternehmensführung kann bei Investitionen in Immobilien oder in Beteiligungen an Immobilien-Projektgesellschaften nicht bewertet werden. Sie kann sich jedoch unter anderem daran bemessen, ob und inwieweit die Käufer, Verkäufer oder die Nutzer der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit geächteten und kontroversen Waffen stehen.

Die KAG für Immobilien berücksichtigt sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Sie verfolgt hierbei für den Immobilienfonds einen gesamthaften ESG-Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale gewährleistet werden soll. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert die KAG für Immobilien die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Soziale Merkmale werden bspw. über die Implementierung des Sustainable Investment-Checks im Ankauf und Bestand berücksichtigt. Darüber hinaus werden im Rahmen des Erwerbs und der Verwaltung von Immobilien Kriterien einer guten Unternehmensführung, soweit möglich (so bei der Käufer-, Verkäufer- und Mieterauswahl), berücksichtigt.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die KAG für Immobilien verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen. Näheres zur Anlagestrategie findet sich unter der Überschrift „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“.

Es wurde kein Referenzwert bestimmt um festzustellen, ob der Fonds auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

Erläuterungen zu Nachhaltigkeitsrisiken finden Sie im Prospekt unter Punkt 10.4 v).

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?

Die Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale des Immobilienportfolios wird anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

Der Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen von Investitionsentscheidungen von Immobilien des Immobilienfonds ist:

SI-Check

Mit dem von Union Investment entwickelten sogenannten Sustainable Investment-Check (SI-Check) werden Gebäude vor dem Erwerb hinsichtlich ihrer nachhaltigen Qualität beurteilt. Die ökologischen und sozialen Merkmale einer Immobilie werden anhand des SI-Checks überprüft und analysiert. Der SI-Check besteht aus sieben Kategorien der Bereiche Gebäudeautomation, Gebäudehülle und Technik, Ressourcen, Ökonomie, Nutzerkomfort, Maßnahmen im Betrieb

und Standort. Mit diesem Instrument werden sowohl der Ist-Zustand eines Gebäudes als auch die objektindividuellen Entwicklungspotenziale festgestellt und analysiert.

Insgesamt werden im Rahmen des SI-Check in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wird überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ werden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ werden unter anderem Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ werden soziale Themen wie Barrierefreiheit abgefragt und finden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wird durch Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ ist die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt werden. Schließlich wird in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig ist.

Die SI-Check-Daten werden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben, von Union Investment validiert und im System ImmoSustain abgelegt.

Zur Bewertung dieser Nachhaltigkeitsthemen werden Punkte vergeben, welche je Kategorie aufsummiert werden. Die Summe pro Kategorie fließt, prozentual gewichtet, in einen Gesamtscore für jedes Gebäude ein. Der Gesamtscore wird auf einer Skala von 0 bis 5 ausgewiesen, wobei 5 das beste Ergebnis darstellt. Der SI-Check wird vor jedem Ankauf durchgeführt und ist fester Bestandteil der Investmententscheidung.

Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Maßnahmen zur Erreichung eines SI-Scores von mindestens 2,5 sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung:

Darüber hinaus werden in der Bestandsverwaltung von Immobilien des Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigt:

SI-Check

Entsprechend dem Investitionsprozess werden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und soziale Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu greift die KAG für Immobilien zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen von Investitionsentscheidungen Anwendung findet.

So wird jährlich ein SI-Check durchgeführt. Die ökologischen und sozialen Merkmale der Bestandsimmobilie werden auf Basis derselben sieben Kategorien überprüft und analysiert, die auch dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie erfolgen nach dem bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschriebenen Prozess.

Die Ergebnisse des SI-Checks werden im System ImmoSustain erfasst. Hierzu werden im Rahmen der Auswertung des SI-Checks auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen

schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Das Fondsmanagement kann somit Nachhaltigkeit bei der Portfoliogestaltung zielgerichtet berücksichtigen. Erzielte Nachhaltigkeitsverbesserungen werden durch einen verbesserten Gesamtscore des SI-Checks sichtbar und dokumentiert.

CO₂-Emissionen

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese werden pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und geben an, ob sich ein Gebäude auf dem 1,5°C- oder 2°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5°C oder 2°C leistet oder nicht..

Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtet die KAG für Immobilien die CO₂-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wird regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des 2° CRREM-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Liegt die CO₂-Emission eines Gebäudes wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 2°C-Klimapfad, werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und durchgeführt. Die Entscheidung im Einzelfall trifft das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

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.



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.

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

- Ja, Bei der Auswahl von Immobilien für das Immobilienportfolio des Immobilienfonds werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden können, sind: fossile Brennstoffe, die Energieeffizienz und der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgt insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energy Performance Certificates) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene. Hier strebt die KAG für Immobilien an, bis zum Jahr 2030 den Energieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene um 10 Prozent zu senken (Basisjahr 2022). Der Schwerpunkt der Energieeinsparungsmaßnahmen soll dabei auf solchen Gebäuden liegen, die den Kriterien für nachhaltige Investitionen der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“) nicht entsprechen.

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) können nur dann getätigt werden, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs nicht den überwiegenden Teil der Investitionssumme bilden (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Darüber hinaus wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio angestrebt. Des Weiteren werden energetische Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude entwickelt, anhand derer der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll.

Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind auch im Rechenschaftsbericht im Anhang „Regelmäßige 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“ des Immobilienfonds verfügbar.

Nein



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 Immobilienfonds verfolgt einen ESG-Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienfonds durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsmerkmale gewährleistet werden soll.

Die allgemeine Anlagestrategie des Fonds wird unter Punkt 11 dieses Prospekts erläutert.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die KAG für Immobilien verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen.

Mit dieser Strategie soll das Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch in der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden. Unter anderem wird mit

Investitionsentscheidungen angestrebt, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2°C zu begrenzen. Dabei ist die „Manage to Green“-Strategie nicht auf das Erreichen der Klimaziele begrenzt, sondern berücksichtigt darüber hinaus weitere Umwelt-, Sozial- und Governance- („ESG“) Themen wie die Vermeidung von Gefahrenstoffen, Anbindung an die öffentliche Infrastruktur und Barrierefreiheit sowie den Ausschluss von Mietern und Geschäftspartnern, die auffallend unethisch sind.

Über das System ImmoSustain werden Nachhaltigkeitsdaten bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern. Verbrauchsdaten werden ebenso wie die Ergebnisse des SI-Checks erfasst. Daneben zeigt das System auch andere relevante Daten wie Energieausweise und den CRREM-Klimapfad auf. Das System ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten.

Zur Erreichung der Ziele aus der „Manage to Green“-Strategie werden zunächst Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen, die kontinuierlich umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen sind der SI-Check und im Rahmen der Bestandsverwaltung sowohl der SI-Check als auch die CO₂-Emissionen. Diese werden unter der oben stehenden Überschrift „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ näher erläutert.

Die CO₂-Emissionen einer Immobilie hängen wesentlich vom Energieverbrauch in dieser Immobilie ab. Für die Analyse des Energieverbrauchs werden Energieausweise eingeholt, die erste Hinweise auf die Energieeffizienz einer Immobilie geben. Zusätzlich werden monatlich die vom Energieversorger erstellten Verbrauchsrechnungen in ImmoSustain eingestellt. Diese Daten weisen den Energieverbrauch je m² pro Immobilie aus. Darüber hinaus wird für eine detaillierte Analyse ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment durch externe Dienstleister in nahezu allen Gebäuden eingeführt. Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energieeinsparmaßnahmen wie beispielsweise Optimierungen der gebäudetechnischen Systeme wie Kühlanlagen oder Elektrizitätssteuerung für die einzelnen Gebäude ab. Die Verbrauchsdaten (kWh / m² / Jahr) aller Gebäude werden aggregiert und auf Portfolioebene dargestellt. Eine Reduktion des Energieverbrauchs trägt erheblich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung.

Auch Umweltchecklisten sind fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit. Mit Maßnahmen wie der Förderung von sogenannten Grünen Mietverträgen und Grünen Property Management Verträgen (Verpflichtung zur Umweltmanagementzertifizierung nach ISO 14.001 oder Übernahme vergleichbarer Verpflichtungen) wird der Gebäudebestand zu mehr Nachhaltigkeit weiterentwickelt. Ein Grüner Mietvertrag ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der den Mieter durch seine besondere Ausgestaltung zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Mietverträge die nachhaltige Bewirtschaftung einer Gewerbeimmobilie im laufenden Betrieb, die Lieferung bestimmter Verbrauchs- und Emissionswerte durch den Mieter sowie nachhaltige Modernisierungs- und sonstige Baumaßnahmen regeln, um eine nachhaltige Nutzung der Immobilie zu fördern.

Im Rahmen der Anlagestrategie werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt. Nähere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt „Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ erläutert.

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

Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale beim **Erwerb von Immobilien** herangezogen werden, sind für den Immobilienfonds folgende:

- Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn im Rahmen des SI-Checks mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Maßnahmen zur Erreichung eines SI-Scores von mindestens 2,5 sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.
- Neben dem SI-Check wird darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung einfließen.
- Des Weiteren müssen alle Gebäude bei Ankauf über ein gültiges Energy Performance Certificate verfügen (zB Energieausweis in Deutschland bzw. Österreich) und es muss geprüft werden, ob ein Energy Performance Monitoring & Assessment vorliegt. Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energiesparmaßnahmen ab. Liegt dieses nicht vor, müssen Kosten für eine Nachrüstung im Investitionsplan berücksichtigt werden.
- Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) können nur dann getätigt werden, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs nicht den überwiegenden Teil der Investitionssumme bilden (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).
- Die KAG für Immobilien hat Prozesse im An- und Verkauf von Immobilien etabliert, um potentielle Käufer, Verkäufer bzw. Mieter, die gravierend im Rahmen ihrer Geschäftspraktiken bzw. Geschäftsfelder gegen die Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen zu verantwortungsvollem unternehmerischem Handeln verstoßen – beispielweise Menschenrechtsverletzungen begehen –, vom Transaktionsprozess auszuschließen. Die KAG für Immobilien analysiert Käufer, Verkäufer bzw. Mieter systematisch anhand spezifischer ESG-Daten von etablierten Research-Providern, welche verifiziert und fundamental bewertet werden. Eine Transaktion mit einem Käufer bzw. Verkäufer kann vollzogen werden, sofern keine gravierenden Verstöße im benannten Analyseprozess auftreten.

Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale im Rahmen der **Bestandsverwaltung** von Immobilien herangezogen werden, sind für den Immobilienfonds folgende:

- Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtet die KAG für Immobilien die CO₂-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wird regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des 2° CRREM-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Liegt ein Gebäudeemissionswert wesentlich und über einen längeren Zeitraum über der oben angeführten Kennziffer, werden regelmäßig

Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und durchgeführt. Die Entscheidung im Einzelfall trifft das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

- Darüber hinaus sind Umweltchecklisten fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit.
- In der Bestandsverwaltung hat die KAG für Immobilien Prozesse etabliert, um Mieter, die gravierend im Rahmen ihrer Geschäftspraktiken bzw. Geschäftsfelder gegen die Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen zu verantwortungsvollem unternehmerischem Handeln verstoßen – beispielweise Menschenrechtsverletzungen begehen –, vom Mietvertragsabschluss auszuschließen. Die KAG für Immobilien analysiert Mietinteressenten systematisch anhand spezifischer ESG-Daten von etablierten Research-Providern, welche verifiziert und fundamental bewertet werden. Sofern im Rahmen dieses Analyseprozesses keine gravierenden Verstöße festgestellt werden, kann ein Mietvertragsabschluss erfolgen.

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?**

Für den Immobilienfonds werden überwiegend Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben. Bei einer Investition in diese Vermögensgegenstände können keine Verfahren einer guten Unternehmensführung bewertet werden. Der Immobilienfonds erwirbt darüber hinaus keine Wertpapiere von Unternehmen, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder die gegen die Leitsätze der OECD für multinationale Unternehmen verstoßen.



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

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.

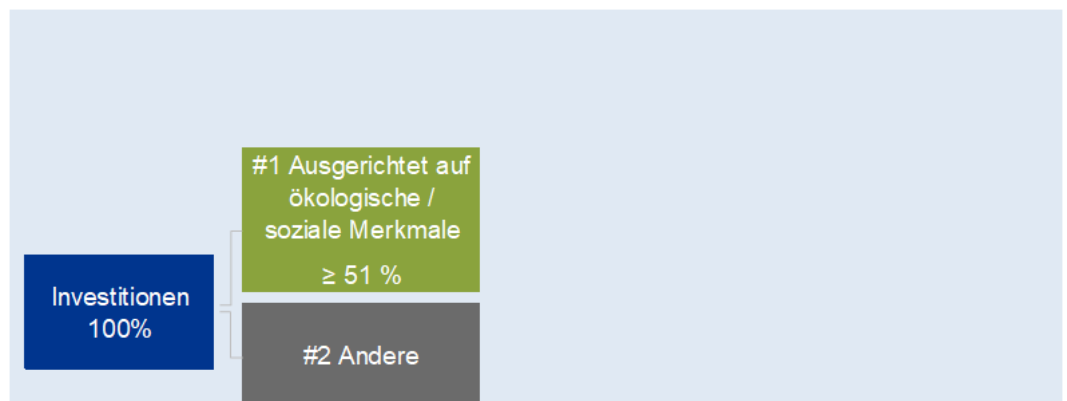
Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds werden in nachstehender Grafik in verschiedene Kategorien unterteilt. Der jeweilige Anteil am Fondsvermögen wird in Prozent dargestellt.

Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden.

Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erworben und/oder gehalten werden. Die unter #1 ausgewiesene Quote kann auch über 100 Prozent betragen. Dies kann sich unter anderem daraus ergeben, dass im Immobilienfonds Fremdkapital zum Erwerb von Immobilien eingesetzt wird, welches den Wert des Immobilienvermögens erhöht.

Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Immobilienfonds mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile. Beim Erwerb solcher Vermögensgegenstände werden aktuell weder Nachhaltigkeitsmerkmale noch ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.



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

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



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

Die KAG für Immobilien berücksichtigt sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische oder soziale Merkmale sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei unter anderem Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Entsprechende Investitionen der KAG für Immobilien können potenziell auch solche sein, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitragen könnten. Es werden jedoch keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der Taxonomie-Verordnung angestrebt.

Der Mindestanteil Taxonomie-konformer Investitionen beträgt daher 0 Prozent.

● Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonmiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

Ja:

In fossiles Gas In Kernenergie

Nein

Der Fonds strebt weder beim Erwerb von Immobilien noch im Rahmen der Bestandsverwaltung Taxonomie-konforme Investitionen im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie an.

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonmiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.



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

Ermöglichende Tätigkeiten

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

Übergangstätigkeiten

en sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Immobilienvermögen werden weder ermöglichende Tätigkeiten im Sinne des Art 16 Taxonomie-Verordnung noch Übergangstätigkeiten im Sinne des Art 10 Absatz 2 der Taxonomie-Verordnung angestrebt. Der Mindestanteil dieser Investitionen beträgt daher 0 Prozent.



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

Die Investitionen unter „#2 Andere“ umfassen alle Vermögenswerte des Immobilienfonds mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z.B. Bankguthaben und Investmentanteile. Beim Erwerb solcher Vermögensgegenstände werden aktuell weder Nachhaltigkeitsmerkmale noch ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.

Die Investitionen unter „#2 Andere“ erfolgen unter anderem zur Liquiditätssteuerung sowie zur Einhaltung der gesetzlich festgelegten Mindestliquiditätsquote.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

immofonds 1 (A):

[Fondsportrait immofonds1 \(A\)](#)

immofonds 1 (T):

[Fondsportrait immofonds1 \(T\)](#)