

LEADING CITIES INVEST (ISIN: DE0006791825) Anhang zum Verkaufsprospekt

Stand: 1. August 2023

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: LEADING CITIES INVEST	Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900HEQ00B6GAUWB70
Ökologische und/oder soziale Merkmale	
Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?	
<input type="radio"/> <input type="radio"/> JA <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> NEIN	
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ___% <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind	<input type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben , und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ___% an nachhaltigen Investitionen <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel
<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ___%	<input checked="" type="checkbox"/> 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 enthält ökologische Merkmale im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung.

Im Rahmen dieser ökologischen Merkmale wird besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens vorangetrieben wird.

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?

Bei Ankauf und Verwaltung der Immobilien des Sondervermögens ist eine wichtige Maßgabe, zur Verminderung von CO₂-Emissionen einen positiven Beitrag zu leisten. Dies steht im Einklang mit dem 2016 in Kraft getretenen Übereinkommen von Paris, wonach der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt werden soll und Anstrengungen zu unternehmen sind, um den Temperaturanstieg auf 1,5°C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Die Gesellschaft definiert hierzu Dekarbonisierungspfade bis 2050, die sich je nach Belegenheitsland und Nutzungsart einer Immobilie unterscheiden und einen Maßstab für die Senkung der CO₂-Emissionen der jeweiligen Gebäude darstellen. Als Dekarbonisierungspfad wird eine Methode zur Berechnung und grafischen Darstellung bezeichnet, aus der sich ergibt, in welchem Umfang und innerhalb welcher Zeiträume die mit einer Immobilie verbundenen CO₂-Emissionen verringert werden müssen, um den angestrebten Zustand zu erreichen. Dabei werden die Verhältnisse der Länder berücksichtigt, in denen die Immobilien belegen sind, wie auch Besonderheiten, die sich aus den jeweiligen Nutzungsarten der einzelnen Immobilien ergeben. Diese länder- und nutzungstypspezifischen Dekarbonisierungspfade werden berechnet ausgehend von unabhängigen wissenschaftlichen Erkenntnissen zum maximal verfügbaren globalen Emissionsbudget, das mit den Pariser Klimazielen vereinbar ist. Dekarbonisierungspfade für einzelne Immobilien zeigen an, in welchem Umfang Energieeffizienz und CO₂-neutraler Energiebezug der Gebäude gefördert werden müssen, um den angestrebten Beitrag zum Klimaschutz zu erreichen. Im jeweils gültigen Jahresbericht des Sondervermögens wird über einzelne bei den Immobilien ergriffene Maßnahmen berichtet.

Gegenwärtig nutzt die Gesellschaft für die Bestimmung der Dekarbonisierungspfade das Forschungsprojekt »Carbon Risk Real Estate Monitor« (CRREM), ein von der EU bis 2021 finanziertes Forschungsprojekt. Die daraus entstandene Methode ermöglicht es der Gesellschaft, neutrale wissenschaftliche Erkenntnisse zu nutzen, wenn es darum geht, zu beurteilen, ob eine Immobilie zukünftig den definierten Anforderungen an ein sinkendes CO₂-Emissionsprofil genügt. Damit wird nicht nur gewährleistet, dass die betreffende Immobilie einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leistet, sondern auch, dass der Mietwert der Flächen und der Verkaufswert der Immobilie nicht durch ein im Vergleich zu anderen Immobilien ungünstiges CO₂-Emissionsprofil reduziert wird.

Es gibt je nach Klimaziel, Nutzungsart und Lage der Immobilie unterschiedliche CRREM-Dekarbonisierungspfade. Die Gesellschaft zieht als Maßstab für die Beurteilung der Immobilien des Sondervermögens Dekarbonisierungspfade auf Basis der CRREM-Methodologie heran, die als Klimaziel abbilden, die globale Erderwärmung auf 2°C zu begrenzen. Die CRREM-Dekarbonisierungspfade werden auf Grundlage aktueller Daten und Entwicklungen laufend angepasst. Durch die Anpassung können bei gleichem Klimaziel die Werte der Dekarbonisierungspfade bis 2050 steigen oder fallen.

Beim Ankauf von Immobilien im Rahmen der Prüfung des ESG-Scoring-Modells und in regelmäßigen Abständen bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien werden die CO₂-Emissionsdaten des Immobilien-Portfolios ermittelt und mit den Zielwerten des jeweiligen CRREM-Dekarbonisierungspfad verglichen. Liegen die erforderlichen Daten ganz oder teilweise nicht vor und können innerhalb angemessener Zeiträume auch nicht beschafft werden (falls etwa gesetzliche oder vertragliche Regelungen entgegenstehen), können anstelle genauer Daten auch Schätzwerte verwendet

werden, die beispielsweise aus Energieverbrauchsausweisen oder Referenzwerten vergleichbarer Objekte hergeleitet sind.

Ökologisches Kriterium für den Ankauf von Immobilien ist, dass die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilien-Portfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfad für das Immobilien-Portfolio des Sondervermögens liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, um die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilien-Portfolios zu verringern.

Bei der Verwaltung von Immobilien wird regelmäßig jährlich geprüft, ob die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens unterhalb der Werte liegen, die nach dem CRREM-Dekarbonisierungspfad für das Immobilien-Portfolio im Zusammenhang mit dem Betrieb der jeweiligen Immobilien emittiert werden dürfen. Falls das Immobilien-Portfolio des Sondervermögens den Zielwert gemäß dem CRREM-Dekarbonisierungspfad dauerhaft überschreitet, wird die Gesellschaft durch technische und kommerzielle Gegenmaßnahmen die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios reduzieren oder unter Berücksichtigung anderer Faktoren des Portfolio-Managements, wie der Entwicklung der Immobilienmärkte, der Performance und der Zusammensetzung des Immobilien-Portfolios, über den Verkauf einzelner Immobilien entscheiden.

- **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.

- **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:**



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.

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 Beeinträchtigungen« 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

Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren ermittelt und gemessen.

Hierbei zieht diese Gesellschaft die Indikatoren

- fossile Brennstoffe,
- energieineffiziente Immobilienassets sowie
- Intensität des Energieverbrauchs

heran.

Unter dem Nachhaltigkeitsindikator »fossile Brennstoffe« wird das Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien verstanden. Als Messgröße wird hierbei quartalsweise der Anteil der Investitionen in Immobilien herangezogen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Darunter versteht die Gesellschaft solche Objekte, in denen fossile Brennstoffe abgebaut, hergestellt, gelagert oder transportiert werden, nicht jedoch Objekte mit Mietern, deren Unternehmenszweck im Zusammenhang mit den vorgenannten Tätigkeiten steht, ohne dass die vorgenannten Tätigkeiten an diesem Standort ausgeübt werden (z. B. Verwaltungsgebäude).

Der Nachhaltigkeitsindikator »Energieineffiziente Immobilienassets« umfasst das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. Hierfür wird quartalsweise der Anteil der Investitionen in

Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, die von der Gesellschaft für das Sondervermögen direkt oder indirekt gehalten werden, ermittelt. Dies erfolgt, indem man Immobilien mit EPC (Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter (sofern vor dem 31. Dezember 2020 errichtet) mit denjenigen Immobilien addiert, die einen Primärenergiebedarf aufweisen, der die Vorgaben für ein Niedrigstenergiegebäude überschreitet (sofern nach dem 31. Dezember 2020 errichtet). Den errechneten Wert setzt man sodann in das Verhältnis zum Gesamtwert aller Immobilien, die EPC- und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen.

Der Nachhaltigkeitsindikator »Intensität des Energieverbrauchs« betrifft den Energieverbrauch der durch die Gesellschaft im Rahmen des Sondervermögens verwalteten Objekte, namentlich denjenigen, der sich durch die Erfassung der Verbrauchsdaten ergibt. Vorerst wird in diesem Zusammenhang auf die Energiebezugsfläche abgestellt, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch Änderungen unionsrechtlicher Vorgaben insoweit Anpassungen erfolgen.

Bei der im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden ESG-Due-Diligence werden auch etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren hinsichtlich der vorgenannten Indikatoren identifiziert. Abhängig von den im Einzelfall identifizierten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verminderung der negativen Auswirkungen zu treffen (z. B. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz einer (Bestands-)Immobilie durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen). Identifizierte PAI von erheblicher Schwere, die nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden können, stehen im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie für das Sondervermögen entgegen.

Weiter werden die für das Sondervermögen gehaltenen Objekte auch während der gesamten Halte-dauer regelmäßig hinsichtlich etwaiger wesentlich negativer Auswirkungen auf die vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren hin überprüft. Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die PAI dauerhaft nicht erfüllt. Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

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

• **Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?**

A.

Beim Ankauf von Immobilien des Sondervermögens greift die Gesellschaft auf ein eigenes Umwelt-, Sozial- und Governance-Scoring-Modell (ESG-Scoring-Modell) zurück. Nach dessen Kriterien wird das Gebäude beurteilt und seine ökologische Weiterentwicklung geplant. Dabei werden nicht nur Daten ermittelt und Kennziffern gemessen, sondern beim Ankauf auch Maßnahmen definiert, die bei der Verwaltung des Gebäudes umgesetzt werden. Im Rahmen des Scoring-Modells werden folgende acht Parameter und jeweils diverse zugehörige Unterparameter untersucht:

1. CO₂-Emissionen und Einhaltung eines Dekarbonisierungspfades: Hier wird untersucht, ob die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilien-Portfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilien-Portfolio des Sondervermögens liegen. Werden die

zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, die CO₂-Emissionen und den Energieverbrauch des Immobilien-Portfolios zu verringern.

2. Verfügbarkeit von Energiedaten: Bei diesem Parameter werden Daten zum Allgemein- und Mieterstrom, der Wärme- bzw. Kälteverbrauch pro Jahr, die emissionsfreie Eigenproduktion von Energie und der Wasserverbrauch ermittelt. Energiedaten sind die Grundlage für die Ermittlung der CO₂-Emissionen und damit die notwendige Voraussetzung für Analyse und Bestimmung von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz.
3. Energieausweis: Die inhaltliche Prüfung eines Energieausweises gibt Auskunft über die Gebäudehülle, den Wärme- und Kältebedarf sowie den Energieverbrauch eines Gebäudes. Die Rechtsgrundlagen für Energieausweise sind staatliche Gesetze und unterscheiden sich insofern von Gebäudezertifikaten, die durch private Institutionen erstellt werden.
4. Energieaudit: Ein Energieaudit ist eine Prüfung des Gebäudes, aus der Informationen zu Betrieb und potenzieller Optimierung der Haustechnik eines Gebäudes mit Angaben zur möglichen Verbesserung der Energieeffizienz und Verminderung von CO₂-Emissionen hervorgehen. Je nach Ergebnis des Energieaudits werden darin empfohlene Maßnahmen für die Fortentwicklung des Gebäudes übernommen.
5. Smart Meter (also intelligente Messverfahren und -systeme) zur Erfassung und Auswertung von Gebäudeverbrauchsdaten. Smart Meter oder intelligente Zähler erlauben eine Echtzeit-Messung von energiebezogenen Vorgängen im Gebäude. Eine derartige Messung von Ist-Verbräuchen ermöglicht es z. B., Verbrauchsspitzen zu erkennen, um daraus Maßnahmen zur Verbrauchsoptimierung abzuleiten.
6. Umweltrisiken: Immobilien sind klimabedingten Risiken und Bedrohungen ausgesetzt. Deswegen werden beim Ankauf solche Umweltrisiken identifiziert und ihr Gefährdungspotenzial für die Immobilie bewertet. Klimabedingte Umweltrisiken können beispielsweise Überschwemmungen, Hitzestress durch Temperaturanstieg, Gefährdung durch Wirbelstürme, Meeresspiegelanstieg, Wasserstress durch reduzierte Wasserversorgung, Waldbrandgefahr und Erdbeben sein.
7. Standortbewertung: Hier werden Lage und Erreichbarkeit der Immobilie sowie andere soziale Kriterien wie Lebenshaltungskosten, Sicherheit, Freizeit- und Kulturwert, Attraktivität als Bildungsstandort, Lebensqualität und andere Rahmenbedingungen im Belegenheitsstaat der Immobilie untersucht. Lage und Erreichbarkeit einer Immobilie sind wichtige Parameter, um Mitarbeitern der Mieter ein angenehmes und produktives Arbeiten zu ermöglichen. Dabei werden neben der Lage und Nahversorgung auch die Anbindung der Immobilien an öffentliche Verkehrsmittel besonders berücksichtigt, die einen preiswerten und ressourcenschonenden Weg zur Arbeit ermöglichen. Die Prüfung der Rahmenbedingungen im Belegenheitsstaat der Immobilie (politische Stabilität, Korruptionskontrolle und Rechtsstaatlichkeit) soll helfen, dass durch Investitionen des Sondervermögens gute gesellschaftliche Verhältnisse gefördert werden.
8. Gebäudezertifizierung: Zertifikate sind Bewertungssysteme privater Institutionen, die in unterschiedlichen Ländern angesiedelt sind und den Schwerpunkt ihrer Zertifizierungstätigkeit haben (beispielsweise DGNB, LEED, BREEAM, HQE und Minergie). Die Zertifizierungssysteme funktionieren nach anerkannten und unabhängigen Maßstäben. Bei der Zertifizierung werden unterschiedliche ökologische, ökonomische und soziale Parameter eines Gebäudes ermittelt und benotet.

Gebäude mit einer hochwertigen Zertifizierung sollen besonders nachhaltig entwickelt werden und sind darauf ausgelegt, während des gesamten Lebenszyklus negative Auswirkungen auf die Umwelt zu reduzieren, Ressourcen zu schonen und Energie zu sparen. Bei Bestandsimmobilien werden im Rahmen der Zertifizierung Verbesserungsmöglichkeiten für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb identifiziert, um beispielsweise CO₂-Emissionen zu reduzieren.

B.

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens berücksichtigten ESG-Merkmale werden bei der Verwaltung der Immobilien im Bestand des Sondervermögens unter anderem durch folgende Maßnahmen umgesetzt:

1. Bei der Verwaltung von Immobilien wird regelmäßig jährlich geprüft, ob die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios des Sondervermögens unterhalb der Werte liegen, die nach dem CRREM-Dekarbonisierungspfad für das Immobilien-Portfolio im Zusammenhang mit dem Betrieb der jeweiligen Immobilien emittiert werden dürfen. Falls das Immobilien-Portfolio des Sondervermögens den Zielwert gemäß dem CRREM-Dekarbonisierungspfad dauerhaft überschreiten, wird die Gesellschaft durch technische und kommerzielle Gegenmaßnahmen die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios reduzieren oder unter Berücksichtigung anderer Faktoren des Portfolio-Managements, wie der Entwicklung der Immobilienmärkte, der Performance und der Zusammensetzung des Immobilien-Portfolios, über den Verkauf einzelner Immobilien entscheiden.
2. Regelmäßige Messung der Verbräuche von Energie (kWh/qm/p.a.) und der CO₂-Emissionen (kgCO₂e/qm/p.a.) für jede Immobilie.
3. Integration definierter Prozesse für Verbrauchsmessungen in Property- und Facility-Managementverträgen.
4. Umstellung der Gebäude auf Energieversorgung mit geringeren CO₂-Emissionen und Maßnahmen zur energetischen Gebäude-Optimierung, soweit das im Rahmen der Erreichung der Werte gemäß den Dekarbonisierungspfaden angezeigt ist.
5. Förderung von ESG-Merkmalen in Verträgen mit Mietern (Green Lease) und Property Managern. Bei der Gestaltung von Green-Lease-Mietverträgen wird in Verhandlungen mit Mietern darauf hingewirkt, Klauseln zu verankern, die eine umweltfreundliche Nutzung und Bewirtschaftung im laufenden Betrieb, den sparsamen Verbrauch von Energie und Wasser sowie die Verringerung von Emissionen und umweltfreundliche Erhaltungsmaßnahmen regeln.
6. Einbeziehung von Umweltrisiken der Gebäude in das Risikomanagement der Gesellschaft.

C.

Die beschriebenen Kriterien werden neben anderen Parametern, wie z. B. Vermietungsstand und Portfoliodiversifizierung, berücksichtigt, um regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie einen Wertzuwachs und eine dauerhaft positive Jahresrendite und stabile jährliche Ausschüttungen bei möglichst geringen Wertschwankungen für das Sondervermögen zu erreichen.

Die zugrunde liegende europäische und nationale Gesetzgebung und Verwaltungspraxis sowie darauf bezogene Best-Practice-Methoden in der Finanz- und Immobilienindustrie sind für die ökologischen Merkmale noch nicht vollständig entwickelt. Deswegen kann es in den nächsten Jahren zur Einführung weiterer ökologischer Merkmale, aber auch sozialer und Merkmale der guten Unternehmensführung sowie zu Weiterentwicklungen und Anpassungen bei den dargestellten Mechanismen des Sondervermögens zur Förderung der ESG-Merkmale kommen.

D.

Die Gesellschaft hat sich daneben verpflichtet, bei der Verwaltung des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (PAI), zu berücksichtigen.

Weitergehende Ausführungen hierzu finden sich unter dem Abschnitt »Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?«.

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

Die Gesellschaft prüft jedes Objekt vor Ankauf anhand der ökologischen Merkmale, die unter dem Abschnitt »Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?« erläutert sind.

Daneben ist bei der Anlage der Liquidität des Sondervermögens ausgeschlossen, in Vermögensgegenstände zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben. Im Rahmen des United Nations Global Compact verpflichten sich Unternehmen, bei ihrer Tätigkeit zehn Prinzipien verantwortungsvoller Unternehmensführung aus den folgenden vier Bereichen einzuhalten:

1. Menschenrechte gemäß den diesbezüglichen Verträgen und Erklärungen der Vereinten Nationen;
2. Arbeitsnormen wie Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung, die Beseitigung von Zwangsarbeit, die Abschaffung von Kinderarbeit und die Beseitigung von Diskriminierung am Arbeitsplatz;
3. Umweltschutzprinzipien wie Vorsorgeprinzip, Initiativen für größeres Umweltbewusstsein und Nutzung umweltfreundlicher Technologien und
4. Korruptionsprävention.

Außerdem verpflichten sich Unternehmen, Lösungen zu entwickeln, um die 17 nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen zu fördern, wie sie in der Agenda 2030 der Vereinten Nationen festgeschrieben wurden. Im Rahmen des United Nations Global Compact verpflichten sich teil-

nehmende Unternehmen, über ihren Fortschritt bei der Umsetzung der zehn Prinzipien und ihre Aktivitäten zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäß den 17 Entwicklungszielen jährlich und öffentlich zu berichten.

Um die Einhaltung dieses Merkmals bei der Liquiditätsanlage des Sondervermögens zu gewährleisten, werden Datenbanken spezialisierter Institutionen genutzt, die eine Überprüfung von Emittenten anhand des hier beschriebenen Governance-Merkmals ermöglichen. Es werden nur Liquiditätsanlagen getätigt bei Emittenten, die den beschriebenen Kriterien entsprechen. Sollte es nachträglich bei Emittenten zu einer Veränderung kommen, derzufolge ein ehemals zulässiger Emittent den Kriterien nicht mehr entspricht, wird das Finanzinstrument zur Liquiditätsanlage aufgelöst, so schnell und für das Sondervermögen wirtschaftlich vorteilhaft es die Umstände im entsprechenden Segment des Kapitalmarktes zulassen. Soweit die Gesellschaft Einfluss auf die Dokumentation der zulässigen Finanzinstrumente nehmen kann, wird sie vertraglich eine Verpflichtung der Emittenten zur Einhaltung der Prinzipien des United Nations Global Compact vorsehen.

Die Immobilien sollen daneben auch unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale ausgewählt und bewirtschaftet werden.

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

Dieser Abschnitt ist für Investitionen im Sondervermögen nicht relevant, da die Anlagestrategie des Sondervermögens keine verbindlichen Ziele zur Reduktion vorsieht.

- **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 unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umfasst, insbesondere sind auch Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen in diesem Sinne.

Weiterführende Angaben zur Anlage der Liquidität des Sondervermögens finden sich unter dem Abschnitt »Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?«.

- **Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?**

Gemäß den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens fortlaufend mindestens 51 % des Werts des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung**

umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.



Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmten Vermögenswerten an.

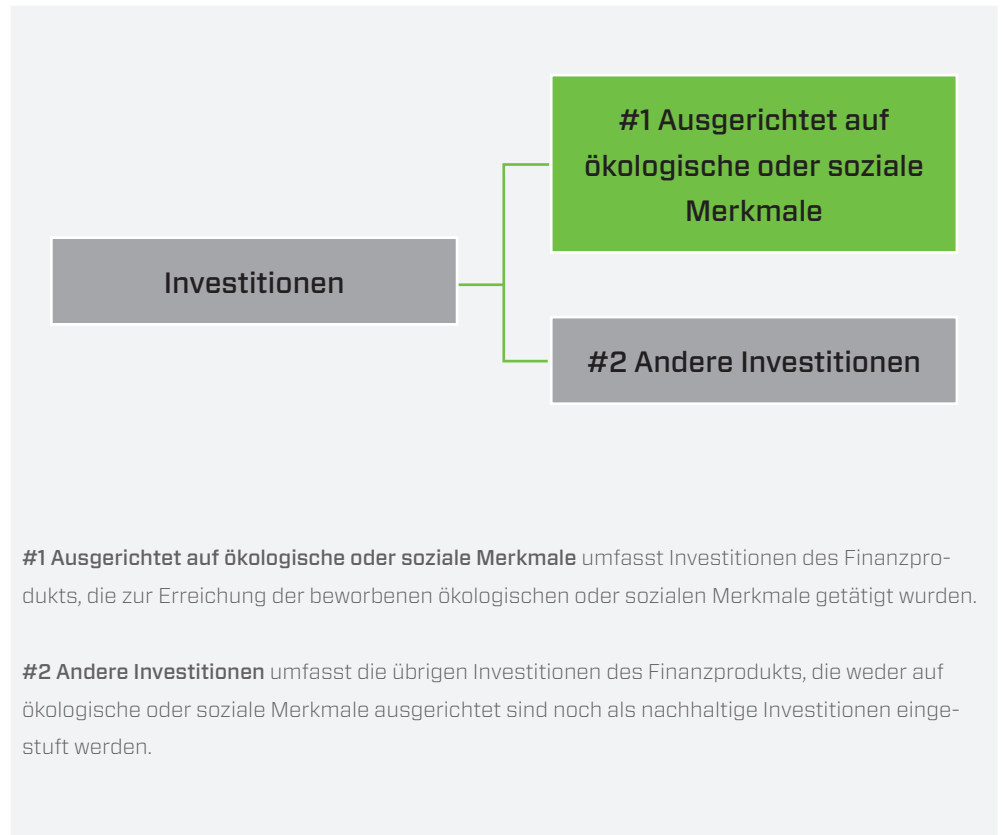
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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



Die unter dem Abschnitt »Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?« erläuterten Nachhaltigkeitsparameter für den Ankauf sowie die Verwaltung von Immobilien (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale) unterliegen keiner durch die Gesellschaft festgelegten spezifischen Quote.

Daneben dürfen bis zu 49 % des Werts als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen insoweit die in § 6 Absatz 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.



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

Dieser Abschnitt ist für Investitionen im 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



■ Taxonomiekonform
■ Andere Investitionen

2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen



■ Taxonomiekonform
■ Andere Investitionen

* 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 aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

• 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 Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird daher ebenfalls nicht angestrebt.



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



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

- **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.

- **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?**

Unter »#2 Andere Investitionen« können unmittelbare oder mittelbare Investitionen in Immobilien fallen, welche die Voraussetzungen der Nachhaltigkeitsparameter nicht erfüllen, daneben auch Liquiditätsanlagen.

Für weitergehende Informationen wird auf den Abschnitt »Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?« verwiesen. Diese Investitionen dienen den weiteren Anlagezielen des Sondervermögens sowie Liquiditätszwecken.

- **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 und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

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

Mangels Festlegung eines Referenzwerts ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

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

Mangels Festlegung eines Referenzwerts ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

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

Mangels Festlegung eines Referenzwerts ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

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

Mangels Festlegung eines Referenzwerts ist dieser Abschnitt nicht anwendbar.

- **Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter: www.LCI-Fonds.de



KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
OMNITURM | Große Gallusstraße 18
60312 Frankfurt am Main

T + 49 69 710411-0
F + 49 69 710411-100
www.kanam-grund.de
www.LCI-Fonds.de