



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

Der LEADING CITIES INVEST wurde zum 1. Mai 2022 nach Artikel 8 Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088, auch »SFDR«) klassifiziert.

Gemäß einer mit der BaFin abgesprochenen ESG-Nachhaltigkeitsstrategie wird der Fonds ein ökologisches (E) Merkmal und ein Merkmal der guten Unternehmensführung (G) anwenden. Ein soziales Merkmal wird möglicherweise in der Zukunft folgen, wenn die dafür noch in Entwicklung befindlichen Voraussetzungen klarer werden.

Inhaltlich sind die nachfolgenden Ausführungen in diesem Dokument identisch zu denen im aktuellen Verkaufsprospekt.

Berücksichtigung von ESG-Merkmalen im Allgemeinen

Die Gesellschaft berücksichtigt beim Erwerb und der Verwaltung von Immobilien im Bestand Nachhaltigkeitsparameter. Nachhaltig bedeutet im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften allgemein, die Auswirkung von Immobilien auf Ökologie, Soziales oder gute Unternehmensführung zu messen und nachteilige Auswirkungen darauf möglichst gering zu halten oder auch positive Auswirkungen zu erreichen. Diese drei Themenfelder Ökologie, Soziales und gute Unternehmensführung sind in der öffentlichen Diskussion und aktuellen Gesetzgebung besser bekannt unter der englischen Abkürzung »ESG« (hergeleitet von »Environmental«, »Social« und »Governance«). Als ökologische Merkmale werden im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen häufig die Verringerung der CO₂-Emissionen von Immobilien genannt. Soziale Merkmale können mit Immobilien erreicht werden, die schutzbedürftigen Teilen der Bevölkerung besonders hilfreich sind. Und gute Unternehmensführung zeigt sich beispielsweise darin, im Zusammenhang mit den Vermögensgegenständen des Fonds keine kontroversen Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien des UN Global Compact zuzulassen.

Berücksichtigung von ESG-Merkmalen im LEADING CITIES INVEST

Die Anlagestrategie des LEADING CITIES INVEST stellt mit folgenden Maßnahmen zentral auf die ESG-Merkmale Umwelt (oder »Ecological« aus ESG) und gute Unternehmensführung (oder »Governance« aus ESG) auf Grundlage von Artikel 8 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (im Weiteren »Offenlegungsverordnung«) ab:

1. Im Rahmen des ökologischen Merkmals (»Environmental« in ESG) wird im LEADING CITIES INVEST besonders der Klimaschutz gefördert, indem als wichtiges Kriterium bei Ankauf und Betrieb der Immobilien die Verringerung von CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios des LEADING CITIES INVEST vorangetrieben wird.
2. Im Rahmen des Merkmals der guten Unternehmensführung (»Governance« in ESG) ist im LEADING CITIES INVEST ausgeschlossen, Liquidität in Vermögensgegenstände zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, die Prinzipien des United Nations Global Compact (der weltweit bedeutendsten Initiative der UNO für nachhaltige Unternehmensführung) nicht anerkannt haben.

Details zur Berücksichtigung der beiden ESG-Merkmale werden zum ökologischen Merkmal unter A) und zum Merkmal der guten Unternehmensführung unter B) dargestellt.

Die beschriebenen beiden Merkmale 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 und insbesondere für die sozialen und Merkmale der guten Unternehmensführung noch nicht vollständig entwickelt. Deswegen kann es in den nächsten Jahren die Einführung weiterer ökologischer Merkmale, aber auch sozialer und Merkmale der guten Unternehmensführung sowie Weiterentwicklungen und Anpassungen bei den dargestellten Mechanismen des LEADING CITIES INVEST zur Förderung der ESG-Merkmale geben.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen noch nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten i. S. d. Taxonomie-Verordnung.

A) Einzelheiten zum ökologischen Merkmal (E aus ESG) und der angewendeten Messmethode

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 graphischen 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 muss, 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), einem von der EU finanzierten Forschungsprojekt. Die daraus entstandene Methode ermöglicht 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 LEADING CITIES INVEST 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-Dekarbonisierungspfades 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 LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilien-Portfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilien-Portfolio des LEADING CITIES INVEST liegen. Werden die zulässigen Werte überschritten, können Maßnahmen festgelegt werden, 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 LEADING CITIES INVEST 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 LEADING CITIES INVEST 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.

B) Einzelheiten zum Governance-Merkmal (G aus ESG)

Bei der Anlage der Liquidität des LEADING CITIES INVEST ist ausgeschlossen, in Vermögensgegenstände zur Liquiditätsanlage (Finanzprodukte) zu investieren, die von Unternehmen emittiert wurden, 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 siebzehn 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 teilnehmende Unternehmen, über ihren Fortschritt bei der Umsetzung der zehn Prinzipien und ihre Aktivitäten zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäß der siebzehn Entwicklungsziele jährlich und öffentlich zu berichten.

Um die Einhaltung dieses Merkmales bei der Liquiditätsanlage des LEADING CITIES INVEST zu gewährleisten, werden Datenbanken spezialisierter Institutionen genutzt, die eine Überprüfung von Emittenten anhand des hier beschriebenen Governance-Merkmales 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 den LEADING CITIES INVEST 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.

Auswirkungen der ESG-Kriterien beim Ankauf von Immobilien

Beim Ankauf von Immobilien des LEADING CITIES INVEST 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-Modell 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 LEADING CITIES INVEST auch bei Aufnahme des Gebäudes in das Immobilien-Portfolio im relevanten Zeitraum auf oder unter dem Zielwert des Dekarbonisierungspfades für das Immobilien-Portfolio des LEADING CITIES INVEST 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 Energieaudit 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 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 ihre 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 LEADING CITIES INVEST 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.

Auswirkungen der ESG-Kriterien bei der Verwaltung von Immobilien

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

1. Bei der Verwaltung von Immobilien wird regelmäßig jährlich geprüft, ob die CO₂-Emissionen des Immobilien-Portfolios des LEADING CITIES INVEST 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 LEADING CITIES INVEST 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 die 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 (kg/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 der Dekarbonisierungspfade 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.

Weitere Informationen

Weitere Informationen über die Förderung ökologischer und/oder sozialer Merkmale durch das Immobilien-Sondervermögen wie auch zum Umgang der Gesellschaft mit Nachhaltigkeitsrisiken und der Berücksichtigung der Auswirkung von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren sind unter www.LCI-Fonds.de verfügbar.

Für weitergehende Angaben zu Nachhaltigkeitsrisiken wird auf die Seiten 25 f. des aktuellen Verkaufsprospektes verwiesen.

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

Hinweis: Diese Information stellt keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung dar. Die in dieser Mail enthaltenen Einschätzungen und Prognosen beruhen auf sorgfältigen Recherchen, jedoch kann die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Die historische Wertentwicklung des Sondervermögens ermöglicht keine Prognose für die zukünftige Wertentwicklung. Für den Erwerb von LEADING CITIES INVEST-Anteilen sind ausschließlich der aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht, der Verkaufsprospekt mit den Vertragsbedingungen sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Document) maßgeblich. Diese werden bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, der Verwahrstelle M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA in Hamburg und den Vertriebspartnern kostenlos für Sie bereitgehalten.