Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren
(Stand 30. Juni 2023)

Finanzmarktteilnehmer: KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (**»Gesellschaft«**), LEI-Code: 529900HVWMQ56JCQCM64

Zusammenfassung

Berücksichtigung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen

Die Gesellschaft (LEI-Code: 529900HVWMQ56JCQCM64) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. **»principle adverse impacts«** oder auch **»PAI«**). Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren der Gesellschaft (**»PAI-Erklärung«**). Diese PAI-Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. August 2022 bis zum 31. Dezember 2022 (**»Bezugszeitraum«**).

Unter »Nachhaltigkeitsfaktoren« sind Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung zu verstehen. Etwaige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von vordefinierten Indikatoren (**»Nachhaltigkeitsindikatoren«**) bewertet und fortlaufend überwacht. Die Gesellschaft berücksichtigt im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser PAI-Erklärung im Rahmen des Ankaufs und der fortlaufenden Bewirtschaftung von Immobilien die Nachhaltigkeitsindikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs«. Hierzu wurden unternehmensintern die dafür erforderlichen Prozesse implementiert.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen ihres PAI-Konzepts Investitionsentscheidungen, die für Portfolios getroffen werden, welche sich im Bezugszeitraum im Vertrieb befinden (**»Portfolio«**). Dies betrifft im Zeitpunkt der Veröffentlichung der vorliegenden PAI-Erklärung das Immobilien-Sondervermögen **»LEADING CITIES INVEST«**.

Die Berechnungen zu den für das Portfolio relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren basieren auf Daten, die die Gesellschaft grundsätzlich quartalsweise erhebt. Die Ausweisung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen im Rahmen der vorliegenden PAI-Erklärung basiert auf Daten, die in Bezug auf »fossile Brennstoffe« (**»PAI 17«**) und »energieineffiziente Immobilien« (**»PAI 18«**) zum 30. September 2022 und zum 31. Dezember 2022 und in Bezug auf die »Intensität des Energieverbrauchs« (**»PAI 19«**) alleine zum 31. Dezember 2022 erhoben wurden. Nicht verfügbare Daten bzw. Datenlücken werden mit Schätzungen beispielsweise unter Verwendung von Hochrechnungen, Vorjahreswerten, Energieausweisen oder durch Nutzung entsprechender Benchmarkwerte des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bzw. eines Datenanbieters ersetzt.

Konkrete Auswirkungen von Investitionstätigkeiten im Bezugszeitraum

Für den Bezugszeitraum können insofern unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geschätzten Datenlage folgende Aussagen getroffen werden:

- Für den Nachhaltigkeitsindikator **»fossile Brennstoffe«** wurde eine Quote von **0,006 %** ermittelt. Die Coverage-Quote* für den PAI 17-Wert liegt bei 100,0 %.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator **»energieineffiziente Immobilien«** wurde eine Quote von **59,2 %** ermittelt. Die Coverage-Quote für den PAI 18-Wert liegt bei 85,5 %.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator **»Intensität des Energieverbrauchs«** wurde eine Quote von **0,000177 GWh/qm** ermittelt. Die Coverage-Quote für den PAI 19-Wert liegt bei 97,4 %.

Die Gesellschaft hat im Bezugszeitraum bereits einige Projekte gestartet, um die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu verringern. Dazu hat sie u. a. damit begonnen, das Portfolio mit automatischen Energiemanagementsystemen auszustatten, durch welche Zähler ausgelesen, Verbrauchsmuster analysiert und Kostentreiber identifiziert sowie abgestellt werden können. Zusätzlich dazu sollen alle Objekte des Portfolios mittelfristig mit Energieoptimierungssystemen ausgestattet werden, welche zu einer signifikanten Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte sorgen.

Auf Objektebene wurden zudem unterschiedliche Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft aufgeführt sind:

- Austausch der energieineffizienten Heizungspumpen durch Hocheffizienzpumpen
- Ersatz von Leuchtstoffröhren durch LEDs

* Die »Coverage Quote« gibt – im Verhältnis zu allen Investitionen des Portfolios in Immobilien – den Anteil der Vermögenswerte an, die tatsächlich Daten liefern bzw. deren Daten geschätzt werden können. Der Anteil der Vermögenswerte wird auf Basis der Verkehrswerte der Immobilien berechnet.

129/06.2023

Summary

Consideration of adverse impacts of investment decisions on sustainability factors

KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (**»Company«**, LEI-Code: 529900HVWMQ56JCQCM64) considers principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors (**»Principle Adverse Impacts«** or **»PAI«**). The present statement is the consolidated statement of Principal Adverse Impacts on sustainability factors (**»PAI Statement«**) of the Company. This PAI Statement of Principal Adverse Impacts on sustainability factors covers the period from August 1, 2022 to December 31, 2022 (**»Reference Period«**).

»Sustainability Factors« means environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters. Any impact of invest-ment decisions on Sustainability Factors will be assessed and monitored on an ongoing basis using predefined indicators (**»Sustainability Indicators«**). At the time of publication of this PAI statement, the Company considers the Sustainability Indicators »fossil fuels«, »energy inefficient real estate assets« and »energy consumption« as part of the purchase and ongoing management of real estate assets. The necessary processes have been implemented internally for this purpose.

As part of its PAI concept, the Company considers investment decisions made for portfolios that are marketed during the Reference Period (**»Portfolio«**). At the time of publication of this PAI Statement, this relates to the real estate investment fund **»LEADING CITIES INVEST«**.

The calculations of the Sustainability Indicators relevant for the Portfolio are based on data collected by the Company in principle on a quarterly basis. The disclosure of Principal Adverse Impacts in the context of this PAI Statement is based on data collected in relation to »fossil fuels« (**»PAI 17«**) and »energy inefficient real estate assets« (**»PAI 18«**) as of September 30, 2022 and December 31, 2022 and in relation to »energy consumption« (**»PAI 19«**) as of December 31, 2022. Unavailable data or data gaps are replaced with estimates, for example, using projections, previous year's values, energy perfor-mance certificates or by using corresponding benchmark values of the Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR) or a data provider.

Concrete impacts of investment activities in the Reference Period

In this respect, the following statements can be made for the Reference Period, taking into account the existing or estimated data situation:

- A ratio of 0.006 % was determined for the Sustainability Indicator »fossil fuels«. The coverage rate* for the PAI 17-value is 100.0 %.
- A ratio of 59.2 % was determined for the Sustainability Indicator »energy-inefficient real estate assets«. The coverage rate for the PAI 18-value is 85.5 %.
- A rate of 0.000177 GWh/sqm was determined for the Sustainability Indicator »energy consumption«. The coverage rate for the PAI 19-value is 97.4 %.

The Company has already launched a number of projects during the Reference Period in order to reduce the Principle Adverse Impacts of its investment decisions on Sustainability Factors. To this end, it has begun, among other things, to equip the Portfolio with automatic energy management systems, which enable the Company to read out meters, analyse consumption patterns, and identify and eliminate cost drivers. In addition, all properties in the Portfolio are to be equipped with energy opti-mization systems in the medium term, which will lead to a significant reduction in energy consumption for heating and cooling.

Different measures were also implemented at property level, e.g.:

- replacement of energy-inefficient heating pumps with high-efficiency pumps,
- replacement of fluorescent tubes with LEDs.

* The »coverage ratio« indicates - in relation to all of the Portfolio's investments in real estate - the proportion of assets that actually provide data or whose data can be estimated. The proportion of assets is calculated on the basis of the fair values of the properties.

129/06.2023

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN					
Treibhausgasemissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgas-emissionen	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
		Scope-2-Treibhausgas-emissionen	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
		Scope-3-Treibhausgas-emissionen	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
		THG-Emissionen insgesamt	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	2. CO_2-Fußabdruck	CO_2-Fußabdruck	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	3. THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN					
Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG					
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	12. Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
	14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.

129/06.2023

Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		**Messgröße**	**Auswirkungen Bezugszeitraum**	**Erläuterung**	**Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum**
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.
Soziales	16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)	–	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.	Für die Investitionen der Gesellschaft nicht relevant.

129/06.2023

Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		**Messgröße**	**Auswirkungen Bezugszeitraum[1)]**	**Erläuterung**	**Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum**
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0,006 %	**Auslegung des Indikators:** Anteil der Investments in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Nicht erfasst ist der bloße Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung von Immobilien mit Wärme. Zudem ist die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z. B. Ölheizung) ausgenommen. Abzustellen ist zudem ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie vor Ort. Nicht zu einer Berücksichtigung führt es daher, wenn einzelne Mieter in einem Sektor tätig sind, in dem zwar mit fossilen Brennstoffen gearbeitet wird, in der konkreten Immobilie vor Ort aber keine fossilen Brennstoffe abgebaut, hergestellt, gelagert oder transportiert werden (z. B. Verwaltungsgebäude von Erdgasunternehmen).	Die Gesellschaft strebt an, im nächsten Bezugszeitraum den Wert von nahezu 0 % an Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der dauerhaften Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung fossiler Brennstoffe stehen, beizubehalten.

[1)] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
				Daten- bzw. Berechnungsgrundlage: Die Gesellschaft misst den Anteil der Investitionen in Immobilien, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben anhand des verkehrswertgewichteten Anteils über Mietanteile. Dafür wird der Gesamtverkehrswert der Immobilien, der im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen steht ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Fonds gesetzt. Im Rahmen der Berechnung prüft die Gesellschaft auch, ob der Mieter über seine gesamte Produktpalette im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen steht oder nur zu einem bestimmten Anteil. Der entsprechende Anteil fließt in die Berechnung des Anteils »Fossile Brennstoffe« ein.	

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
				Die Daten zur Berechnung der PAI 17 basieren auf unternehmensinternen Daten, wie beispielsweise Verkehrswertvolumen, Jahresnettosollmiete der Mieter, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, Liegenschaftszins sowie Angaben und Recherchen im Internet zur Produktpalette des Mieters. **Eligible Assets-Quote[2]:** 100,0 % Bei der Ermittlung der Eligible Assets-Quote sind keine Einschränkungen bei der Berücksichtigung von Immobilien zu beachten, d.h. alle Immobilien des Portfolios sind zu berücksichtigen. **Coverage-Quote[3]:** 100,0 % Bei der Ermittlung der Coverage-Quote sind keine Einschränkungen bei der Berücksichtigung von Immobilien zu beachten, d.h. alle Immobilien des Portfolios sind zu berücksichtigen.	

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.
[2] Die »Eligible Assets-Quote« gibt – im Verhältnis zu allen Investitionen des Portfolios in Immobilien – den Anteil der Vermögenswerte an, die potentiell Daten liefern könnten. Der Anteil der Vermögenswerte wird auf Basis der Verkehrswerte der Immobilien berechnet.
[3] Die »Coverage Quote« gibt – im Verhältnis zu allen Investitionen des Portfolios in Immobilien – den Anteil der Vermögenswerte an, die tatsächlich Daten liefern bzw. deren Daten geschätzt werden können. Der Anteil der Vermögenswerte wird auf Basis der Verkehrswerte der Immobilien berechnet.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	59,2 %	**Auslegung des Indikators:** Hierunter fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31. Dezember 2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von C oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31. Dezember 2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. **Daten- bzw. Berechnungsgrundlage:** Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben. Zur Ermittlung dieses Indikators summiert die Gesellschaft im ersten Schritt die Verkehrswerte derjenigen Immobilien, die als energieineffizient nach den o. g. Vorgaben einzugruppieren sind. Der so ermittelte Wert wird im zweiten Schritt durch die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Portfolios geteilt. Bei Gewerbeobjekten besteht die Besonderheit, dass die Energieausweise in Deutschland, anders als bei Wohnimmobilien, zum aktuellen Zeitpunkt keine Buchstaben-Skala für die Einordnung der Energieeffizienzklassen vorsehen.	Die Gesellschaft strebt an, den Anteil energieineffizienter Objekte im kommenden Bezugszeitraum weiter zu reduzieren. Dazu hat sie u.a. damit begonnen, das Portfolio mit automatischen Energiemanagementsystemen auszustatten, durch welche Zähler ausgelesen, Verbrauchsmuster analysiert und Kostentreiber identifiziert sowie abgestellt werden können. Zusätzlich dazu sollen alle Objekte des Portfolios mittelfristig mit Energieoptimierungssystemen ausgestattet werden, welche zu einer signifikanten Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte sorgen.

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
				Zur Bewertung des Anteils energieeffizienter Gewerbeimmobilien ist daher eine Umrechnung der Energieausweise ohne Buchstaben-Skala erforderlich. Die Gesellschaft greift hierbei auf eine im Branchenverband BVI entwickelte Methodik für deutsche Gewerbeimmobilien zurück. Dabei wird die Buchstabenskala-Einteilung aus den deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße verwendet. Die sog. »BVI-Methodik« wird auch für die Umrechnung der Farbskala der polnischen Gewerbe-Immobilie angewendet. Bei mehreren Energieausweisen je Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben in den jeweiligen Energieausweisen. Immobilien, für die Energieausweise vorliegen, eine erforderliche Erneuerung allerdings noch nicht stattgefunden hat, werden so lange berücksichtigt, bis ein neuer Energieausweis ausgestellt worden ist.	

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
				Die Daten zur Berechnung der PAI 18 basieren auf unternehmensinternen Daten, wie beispielsweise Verkehrswertvolumen und Baujahr bzw. Datum der Einreichung des Bauantrags für Immobilien mit Fertigstellung nach dem 31.12.2020 und Daten aus den Energieausweisen der Immobilien (wie beispielsweise Gültigkeitsdatum des Energieausweises, Energieeffizienzklasse und Flächenangabe). **Eligible Assets-Quote[2]:** 100,0% Bei der Ermittlung der Eligible Assets-Quote sind keine Einschränkungen bei der Berücksichtigung von Immobilien zu beachten, d.h. alle Immobilien des Portfolios sind zu berücksichtigen.	

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.
[2] Die »Eligible Assets-Quote« gibt – im Verhältnis zu allen Investitionen des Portfolios in Immobilien – den Anteil der Vermögenswerte an, die potentiell Daten liefern könnten. Der Anteil der Vermögenswerte wird auf Basis der Verkehrswerte der Immobilien berechnet.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum

				Coverage-Quote[3]:
				85,5 %
				Bei der Ermittlung der Coverage-Quote werden folgende Immobilien nicht berücksichtigt:
				• Immobilien, die keinen Energieausweis vorliegen haben, z. B.
				  • Denkmalgeschützte Immobilien,
				  • Immobilien in Ländern, wo keine Ausweispflicht besteht (USA, Schweiz),
				  • im Bau befindliche Immobilien mit Datum der Bauantragseinreichung vor dem 31.12.2020
				• Immobilien ohne Buchstabeneinteilung aufgrund fehlender Verbrauchsdaten im Energieausweis	

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.
[3] Die »Coverage Quote« gibt – im Verhältnis zu allen Investitionen des Portfolios in Immobilien – den Anteil der Vermögenswerte an, die tatsächlich Daten liefern bzw. deren Daten geschätzt werden können. Der Anteil der Vermögenswerte wird auf Basis der Verkehrswerte der Immobilien berechnet.

129/06.2023

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren					
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		**Messgröße**	**Auswirkungen Bezugszeitraum[1)]**	**Erläuterung**	**Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum**
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000177 GWh/m²	**Auslegung des Indikators:** Dieser Indikator umfasst die im Rahmen der Verbrauchsdatenerfassung ausgewiesene Energieverbrauchsintensität gemessen am Jahresenergieverbrauch zum Jahresende des gesamten Immobilienbestandes in Gigawattstunden (GWh) pro Quadratmeter. **Daten- bzw. Berechnungsgrundlage:** Eine genaue Vorgabe, nach welcher Flächendefinition (z. B. Nutzfläche, Bruttogeschossfläche) die maßgebliche Fläche zu ermitteln ist, gibt es auf EU-Ebene derzeit noch nicht. Die Gesellschaft geht bis auf Weiteres davon aus, dass die Energiebezugsfläche maßgeblich ist. Die Berechnung der Energiebezugsfläche erfolgt anhand von Umrechnungsfaktoren des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. Sämtliche Verbrauchsdaten werden bei den Property Managern bzw. Mietern der Immobilien erhoben. Nicht verfügbare Daten bzw.	Die Gesellschaft strebt an, die Intensität des Energieverbrauchs des Portfolios im kommenden Bezugszeitraum weiter zu reduzieren. Um die Datenlücken mittelfristig zu schließen, wurden im Bezugszeitraum Projekte gestartet, um alle Fondsobjekte mit automatischen Energiemanagementsystemen auszustatten, durch welche Zähler ausgelesen, Verbrauchsmuster analysiert und Kostentreiber identifiziert sowie abgestellt werden können. Zusätzlich dazu sollen alle Objekte mittelfristig mit Energieoptimierungssystemen ausgestattet werden, welche zu einer signifikanten Reduktion der Energieverbräuche für Wärme und Kälte sorgen. Auf Objektebene wurden zum Teil unterschiedliche individuelle Maßnahmen durchgeführt, die hier beispielhaft aufgeführt sind: • Austausch der energieineffizienten Heizungspumpen durch Hocheffizienzpumpen • Ersatz von Leuchtstoffröhren durch LEDs

[1)] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
				Datenlücken werden mit Schätzungen beispielsweise unter Verwendung von Hochrechnungen (falls tatsächliche Verbrauchsdaten unvollständig sind, aber über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vorliegen), Vorjahreswerten, Energieausweisen oder durch Nutzung entsprechender Benchmarkwerte des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bzw. eines Datenanbieters ersetzt. Die in die PAI 19 eingeflossenen Energieverbrauchsdaten wurden zum Stichtag 31.12.2022 auf Basis der vorhandenen Vorjahreswerte entsprechend geschätzt. **Eligible Assets-Quote[2]:** 97,4 % Bei der Ermittlung der Eligible Assets-Quote werden folgende Immobilien nicht berücksichtigt: • Im Bau befindliche Immobilien, da diese Immobilien noch nicht im Betrieb sind und damit auch keine Verbräuche aufweisen.	

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.
[2] Die »Eligible Assets-Quote« gibt – im Verhältnis zu allen Investitionen des Portfolios in Immobilien – den Anteil der Vermögenswerte an, die potentiell Daten liefern könnten. Der Anteil der Vermögenswerte wird auf Basis der Verkehrswerte der Immobilien berechnet.

129/06.2023

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum[1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
				Coverage-Quote[3]: 97,4 % Bei der Ermittlung der Coverage-Quote sind keine weiteren Einschränkungen bei der Berücksichtigung von Immobilien zu beachten. Bei Immobilien, wo Verbrauchsdaten fehlen, werden die fehlenden Verbräuche geschätzt.	

[1] Die angegebenen Werte zu den nachteiligen Auswirkungen sind kaufmännisch gerundet.
[3] Die »Coverage Quote« gibt – im Verhältnis zu allen Investitionen des Portfolios in Immobilien – den Anteil der Vermögenswerte an, die tatsächlich Daten liefern bzw. deren Daten geschätzt werden können. Der Anteil der Vermögenswerte wird auf Basis der Verkehrswerte der Immobilien berechnet.

129/06.2023

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren Strategischer Umgang mit PAI

Die Gesellschaft berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, die die Gesellschaft im Rahmen von Ankaufs- und Bestandsverwaltungsaktivitäten im Zeitraum vom 1. August 2022 bis zum 31. Dezember 2022 identifiziert und bewertet hat.

Unter »Nachhaltigkeitsfaktoren« sind Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung zu verstehen. Etwaige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet und fortlaufend überwacht. Die Gesellschaft berücksichtigt im Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser PAI-Erklärung im Rahmen des Ankaufs und der fortlaufenden Bewirtschaftung von Immobilien die Nachhaltigkeitsindikatoren »fossile Brennstoffe«, »energieineffiziente Immobilienassets« sowie »Intensität des Energieverbrauchs«. Hierzu wurden unternehmensintern die dafür erforderlichen Prozesse implementiert. Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen ihres PAI-Prozesses Investitionsentscheidungen, die für Portfolien getroffen werden, welche sich im Bezugszeitraum im Vertrieb befinden. Dies betrifft im Zeitpunkt der Veröffentlichung der vorliegenden PAI-Erklärung das Immobilien-Sondervermögen **»LEADING CITIES INVEST«**.

Die Berücksichtigung der Indikatoren »fossile Brennstoffe« und »energieineffiziente Immobilienassets« ist innerhalb der Assetklasse Immobilie verpflichtend (**»Pflichtindikatoren«**). Darüber hinaus stehen zur Identifizierung und Bewertung etwaiger PAI weitere, sog. **»Wahlindikatoren«** für Investitionen in Immobilien zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um Treibhausgasemissionen, die Intensität des Energieverbrauchs (»Energieverbrauch«), die Abfallerzeugung im Betrieb (»Abfall«), den Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen (»Ressourcenverbrauch«) sowie Verbauung (»Biodiversität«). Die Gesellschaft hat sich im Rahmen des durchgeführten Auswahlprozesses dazu entschieden, neben den beiden Pflichtindikatoren zusätzlich den »Energieverbrauch« ihres Portfolios zu berücksichtigen, weil die Intensität des Energieverbrauchs in der Assetklasse, die für Investitionen der Gesellschaft relevant sind, ein besonders wichtiges und in weiten Teilen komplementäres Kriterium zu den beiden Pflichtindikatoren darstellt und insofern im Besonderen geeignet ist, etwaige nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen zu identifizieren und zu bewerten. Hinsichtlich der weiteren Wahlindikatoren hat die Bewertung der Gesellschaft unter Beachtung spezifischer Parameter und Berücksichtigung der Anlagestrategie des Portfolios ergeben, dass deren Auswirkungen im Vergleich zu den Auswirkungen des Energieverbrauchs vergleichsweise gering zu bewerten sind. Die Gesellschaft wird diese Bewertung fortlaufend überprüfen und bei Bedarf gegebenenfalls anpassen.

Die Gesellschaft investiert im Wesentlichen in Immobilien. Investments in Unternehmen außerhalb der KanAm Grund-Gruppe, in Staaten und supranationale Organisationen werden grundsätzlich nicht getätigt.

Datenquellen und Datenverfügbarkeit

Die nachteiligen Auswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren werden grundsätzlich quartalsweise jeweils zum 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember erhoben und dokumentiert. Für den Bezugszeitraum der vorliegenden Erklärung wurden jeweils Daten zum 30. September 2022 sowie zum 31. Dezember 2022 erhoben.

Die Identifizierung und Gewichtung der PAI hängt wesentlich von der Verfügbarkeit entsprechender Daten ab. Nicht für alle Immobilien, welche die Gesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, sind ausreichend Daten und Informationen vorhanden, um nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen messen und feststellen zu können. Die Gesellschaft ist bestrebt, die Datenlage fortlaufend jährlich zu überprüfen und versucht diese zu optimieren. Teilweise muss daher für den Bezugszeitraum mit Schätzungen bzw. Hochrechnungen gearbeitet werden.

Nicht verfügbare Daten können zu Ungenauigkeiten führen, da die fehlenden Daten geschätzt bzw. hochgerechnet werden müssen, dies betrifft allen Voran die Energieverbräuche. Fehlende Verbrauchsdaten auf Objektebene für Allgemeinstrom (Stromverbrauch für Allgemeinflächen), Mieterstrom (Stromverbrauch für Mieterflächen), Wärme und Kälte werden unter Verwendung von Hochrechnungen (falls tatsächliche Verbrauchsdaten unvollständig sind, aber über einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vorliegen), Vorjahreswerten, Energieausweisen oder durch Nutzung entsprechender Benchmarkwerte des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bzw. eines Datenanbieters geschätzt. Der Anteil geschätzter bzw. hochgerechneter Daten ist einzelfallabhängig und kann sowohl innerhalb des jeweiligen Bezugszeitraums als auch zwischen verschiedenen Bezugszeiträumen variieren.

129/06.2023

Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen
Werden wesentliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, ist danach zu differenzieren, ob Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie oder im Rahmen der Bestandsverwaltung getroffen werden.

1. **Erwerb von Immobilien**
   Werden durch die im Rahmen eines Ankaufs durchzuführende Due Diligence PAI identifiziert, so richten sich die zu ergreifenden Maßnahmen insbesondere nach dem Grad der negativen Auswirkungen im Einzelfall und danach, inwieweit die identifizierten negativen Auswirkungen behoben werden können. 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). Soweit im Einzelfall PAI von erheblicher Schwere identifiziert werden, die nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden können, kann dies dem Erwerb einer Immobilie für das Portfolio entgegenstehen.

2. **Bestandsimmobilien**
   Weiter werden die für das Portfolio gehaltenen Objekte auch während der gesamten Haltedauer 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 auch hier nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

Genehmigung der Strategie
Für die Strategie der Gesellschaft zum Umgang mit PAI ist die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung wird regelmäßig überprüfen, ob die Strategien und Verfahren den aktuellen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen sowie der tatsächlichen Umsetzung entsprechen und erforderlichenfalls das PAI-Konzept an die veränderten Anforderungen anpassen.

Mitwirkungspolitik
Die Gesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich des Artikels 3g der Richtlinie 2007/36/EG, sodass keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards
Die Gesellschaft hat sich verpflichtet, einen positiven Beitrag zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens zu leisten. Sie hat hierzu Dekarbonisierungspfade bis 2050 definiert, die sich je nach Belegenheitsland und Nutzungsart einer Immobilie unterscheiden und einen Maßstab für die Senkung der CO_2-Emissionen des jeweiligen Gebäudes darstellen. Die Gesellschaft hat daneben am 24. März 2020 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, kurz: UN PRI) unterzeichnet und lässt sich anhand dieser Grundsätze für verantwortungsvolles Investieren jährlich überprüfen. Zudem beachtet sie die Wohlverhaltensregeln des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI) in der jeweils anwendbaren Fassung.

Historischer Vergleich
Die PAI wurden von der Gesellschaft im Bezugszeitraum erstmalig berücksichtigt, sodass kein historischer Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen möglich ist.

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

129/06.2023