

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

Name des Produkts: grundbesitz europa

Unternehmenskennung (LEI-Code): 529900YDIT4SCCP1SY38

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

### Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?



Ja



Nein



Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_\_%



in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_\_%



Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von \_\_\_% an nachhaltigen Investitionen.



mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind



mit einem sozialen Ziel



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



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

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

Die Gesellschaft verfolgt bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienbestands folgende ökologische Merkmale:

#### Reduzierung von CO2-Emissionen

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen an, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO2-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand des Immobilienportfolios des Sondervermögens – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO2-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird.

### Reduzierung der Energieintensität

Gleichzeitig soll die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt.

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

Für das Finanzprodukt werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Messung der durch dieses Finanzprodukt verfolgten ökologischen Merkmale herangezogen:

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden wie folgt berücksichtigt:

- Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
- Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch den Eigentümer kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und
- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

Die Energieintensität wird gemessen anhand des Energieverbrauchs in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr).

Zudem werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt. Nähere Ausführungen hierzu zu der Antwort auf die Frage „Werden in diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“.

● ***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?***

Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

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

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

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

Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

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

Eine Antwort auf die Frage entfällt, da mit dem Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen getätigt werden sollen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem Taxonomie konforme 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.



**Werden bei diesen Finanzprodukten die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

X

Ja, die Gesellschaft berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wie folgt:

a) **Immobilieninvestitionen**

Bei der Auswahl der für das Sondervermögen zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigt die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange anhand folgender Indikatoren:

- **Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien**  
Das Engagement in fossilen Brennstoffen, wie Kohle, Erdöl und Erdgas, durch die Investition in Immobilien des Sondervermögens wird anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wird. Wird nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, findet nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils bleibt die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil soll höchstens zwei Prozent betragen.

- **Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz**  
Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens gesetzt wird, die Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ („Energy Performance Certificate“ / EPC) oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe sind im Sinne der Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden zu verstehen – unterliegen.

Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz gelten dabei:

- (i) vor dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien mit einem Energieausweis von „C“ oder schlechter;
- (ii) nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellte Immobilien, die einen höheren Primärenergiebedarf ausweisen als ein Niedrigstenergiegebäude im Sinne der Europäischen „Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“.

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen die Reduzierung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an.

- **Treibhausgasemissionen**  
Die Immobilien des Sondervermögens verursachen Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO<sub>2</sub>. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen soll analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO<sub>2</sub>- Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung finden dabei:
  - Scope 1-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens unmittelbar selbst verursacht werden (z.B. Öl-/ Gasheizung oder Eigenbetrieb eines Blockheizkraftwerks);
  - Scope 2-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar entstehen und durch die DWS Grundbesitz GmbH als deren Eigentümer

kontrolliert werden können, wie z.B. der Verbrauch von Strom und Fernwärme für die Allgemeinflächen und

- Scope 3-Treibhausgasemissionen, die durch die Immobilien des Sondervermögens mittelbar durch deren Drittnutzung (z.B. durch Mieter) entstehen und nicht der Kontrolle des Eigentümers, d. h. hier der DWS Grundbesitz GmbH als Eigentümer der wirtschaftlich zum Sondervermögen gehörenden Immobilien, unterliegen.

- **Intensität des Energieverbrauchs**

Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens soll analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden.

Hält die Gesellschaft Immobilien unmittelbar oder mittelbar über Immobilien-Gesellschaften, so wird – sofern vorstehend für die Ermittlung der prozentualen Anteile (so bei der Ermittlung des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz) der Verkehrswert der Immobilien relevant ist – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hält, berücksichtigt.

b) **Liquiditätsanlagen**

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens wird die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – diese sind gesetzlich definiert als Umwelt- und Sozialbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung - anhand folgender Indikatoren berücksichtigen:

(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

(ii) Staatsanleihen

- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Soweit Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erfolgen, werden die vorgenannten nachteiligen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren entsprechend berücksichtigt. Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden in einem Anhang zum Jahresbericht des Sondervermögens verfügbar sein.

Nein



## Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die bei der Verwaltung des Sondervermögens zu fördernden ökologischen Merkmale und zu berücksichtigenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange sind Teil einer Vielzahl anderer Merkmale, wie z.B. Vermietungsstand und Portfoliodiversifizierung, deren Erfüllung als erforderlich betrachtet wird, um die angestrebten Anlageziele des Sondervermögens zu erreichen, nämlich regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie einen Wertzuwachs und eine dauerhaft positive Jahresrendite – mit stabilen jährlichen Ausschüttungen – bei möglichst geringen Wertschwankungen zu erzielen. Die Anlagestrategie ist zudem detailliert unter „Beschreibung der Anlageziele und Anlagepolitik“ in diesem Verkaufsprospekt erläutert.

Die Gesellschaft strebt für das Sondervermögen die Ergreifung geeigneter Maßnahmen an, um die zu fördernden ökologischen Merkmale zu erreichen und auf eine Verringerung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren hinzuwirken. Diese Maßnahmen sind in der Antwort zu der folgenden Frage „Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?“ beschrieben. Die Förderung der genannten ökologischen Merkmale sowie die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist Bestandteil des Investitionsentscheidungsprozesses. Im Rahmen des Immobilienankaufsprozesses werden durch die Wahrung der Sorgfaltspflicht in Form einer Sorgfaltsprüfung („Due Diligence“) ökologische Merkmale, Nachhaltigkeitsrisiken sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfasst, bewertet und in der Investitionsentscheidung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang identifizierte Kriterien können zum Ausschluss der Immobilieninvestition führen. Alternativ sollen Maßnahmen identifiziert werden, die geeignet sind, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch der zu erwerbenden Immobilie zu reduzieren bzw. die Energieeffizienz zu verbessern und etwaig identifizierten Risiken angemessen zu steuern.

Nach Erwerb eines Vermögensgegenstandes überwacht die Gesellschaft, die im Rahmen der Sorgfaltsprüfung identifizierten ökologischen Merkmale, die Nachhaltigkeitsrisiken und die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren regelmäßig. Die Ergebnisse der Sorgfaltsprüfung werden mit etwaigen Zielvorgaben abgeglichen und - soweit erforderlich - entsprechende Handlungsbedarfe abgeleitet.

Im Falle der Liquiditätsanlagen des Sondervermögens erfolgt die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Mindestausschlüsse wie folgt:

**(i) Es werden keine Aktien und Anleihen von Unternehmen erworben,**

- die Umsätze aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von geächteten Waffen nach dem Übereinkommen über das Verbot des Einsatzes, der Lagerung, der Herstellung und der Weitergabe von Antipersonenminen/Tretminen und über deren Vernichtung („Ottawa-Konvention“), dem Übereinkommen über das Verbot von Streumunition („Oslo-Konvention“) sowie von biologischen und chemischen

Waffen (B- und C-Waffen) nach den jeweiligen UN-Konventionen (UN Biological Weapons Convention und UN Chemical Weapons Convention);

- die schwerwiegend gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen.

(ii) **Es werden keine Anleihen von Staaten erworben,**

- denen schwerwiegende Verstöße gegen Demokratie- und Menschenrechte auf Grundlage der Einstufung als „not free“ nach dem Freedom House Index (<https://freedomhouse.org/countries/freedom-world/scores>) oder gleichwertiger ESG-Ratings vorgeworfen werden.

Ausgeschlossen ist zudem der Erwerb von Aktien und Anleihen an Unternehmen, deren Umsatz aus der Herstellung und/oder dem Vertrieb von Kohle mehr als 20 % beträgt und/oder deren Umsatzanteil an der Tabakproduktion 5% übersteigt. Soweit Liquiditätsanlagen in Investmentanteile erfolgen, werden die vorgenannten nachteiligen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren entsprechend berücksichtigt.

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

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

Bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios des Sondervermögens sowie bei der Auswahl, der zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Immobilien, führt die Gesellschaft folgende Maßnahmen durch, mittels derer sie beabsichtigt, sowohl die vorgenannten ökologischen Merkmale zu fördern sowie auch die vor- genannten wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange zu berücksichtigen und eine Verringerung dieser Auswirkungen zu erreichen:

- Die Gesellschaft ermittelt regelmäßig den durchschnittlichen Ausstoß an CO<sub>2</sub> und die Energieintensität, gemessen anhand des durchschnittlichen Energieverbrauch (in kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) des Immobilienportfolios des Sondervermögens. Hierzu wird der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien auf Basis der Abrechnungen der Energieversorgungsunternehmen und/oder Zählerablesungen herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO<sub>2</sub>-Emissionen werden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht werden, ermittelt (sog. „location based approach“) oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“).
- Die für die Immobilien des Sondervermögens ermittelten CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieverbräuche werden mit Vergangenheitsdaten sowie zweckdienlichen Referenz- und Vergleichsmaßstäben abgeglichen und bewertet. In diesem Zusammenhang kommen derzeit die „2 Grad Celsius-Dekarbonisierungszielepfade“ des mit Mitteln der Europäischen Union finanzierten Forschungsprojekts Carbon Risk Real Estate Monitor („CRREM“) zum Einsatz. Dieses Forschungsprojekt beschreibt im Hinblick auf das angestrebte Klimaziel der Begrenzung der Erderwärmung auf 2 Grad Celsius über dem vorindustriellen Wert für verschiedene Länder und Nutzungsarten - daher gibt es verschiedene „2 Grad Celsius-Dekarbonisierungszielepfade - sukzessiv sinkende Zielwerte für die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis

zum Erreichen weitgehender CO<sub>2</sub>-Neutralität im Jahr 2050 (einsehbar unter <https://www.crrem.org/>).

- Die Ergebnisse der o.g. Ermittlung und Bewertung der CO<sub>2</sub>- Emissionen und der Energieverbräuche der Immobilien des Sondervermögens werden zur objekt- und portfoliobezogenen Identifizierung von Risiken und Handlungsbedarfen herangezogen.
  
- Die Energieverbräuche und die damit in Verbindung stehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen einer Immobilie sind neben den baulichen Gegebenheiten auch abhängig von objekt- und nutzerspezifischen Besonderheiten, die zudem zeitlich begrenzt sein können, wie z.B. dem Vermietungsstand oder dem Energiebedarf des jeweiligen Mieters. Darüber hinaus haben auch weitere, durch die Gesellschaft nicht beeinflussbare Faktoren, wie beispielsweise der am Standort der Immobilie zur Verfügung stehende Energiemix, Auswirkungen auf Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen und können sich im Zeitablauf ändern. Daher finden auch diese etwaigen objekt- und nutzerspezifischen Besonderheiten Eingang in die Analyse der Immobilien im Hinblick auf deren Energieverbrauch, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und deren Energieeffizienz. Für Immobilien des Sondervermögens, deren CO<sub>2</sub>- Emissionen und Energieverbrauch dauerhaft als zu hoch bzw. die als solche mit schlechter Energieeffizienz bewertet werden, werden geeignete Maßnahmen untersucht, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch dieser Immobilien zu reduzieren und um die Energieeffizienz der Immobilien zu steigern, damit diese nicht mehr als solche mit schlechter Energieeffizienz bewertet werden müssen. Diese Maßnahmen werden dann im Rahmen der jeweiligen strategischen Objektplanung berücksichtigt und umgesetzt. Sollten die Maßnahmen als wirtschaftlich nicht vertretbar angesehen werden, sollen diese Immobilien unter Berücksichtigung der Marktsituation und deren erwarteter Entwicklung, sowie den objektspezifischen Gegebenheiten (wie z.B. Vermietungsstand) und Portfolioauswirkung perspektivisch veräußert werden.
  
- Im Rahmen des Immobilienankaufs finden Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Energieeffizienz und ein etwaiges Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in eine Immobilie Berücksichtigung bei der Investitionsentscheidung.
  
- Hierzu werden z.B. zurückliegende Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie Energieausweise der zu erwerbenden Immobilien herangezogen, soweit diese vorliegen oder im Rahmen der stattfindenden Objektankaufsprüfung (sog. „Due Diligence“) beschafft werden können. Der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen der zu erwerbenden Immobilien sollen im Zeitpunkt ihres Ankaufs möglichst den relevanten „2 Grad Celsius Dekarbonisierungszieldpfad“ des CRREM nicht übersteigen. Soweit im Sondervermögen bereits befindliche Immobilien in vergleichbaren Lagen (innerhalb der Europäischen Union (EU): Vergleichbarkeit der Lage bezogen auf andere EU- Staaten, außerhalb der Europäischen Union: Vergleichbarkeit der Lage bezogen auf Bundesstaaten, Regionen oder Provinzen) belegen sind wie die neu zu erwerbende Immobilie und auch die Nutzungsart (Büro, Einzelhandel, Wohnen, Hotel, Logistik und Sonstiges) vergleichbar ist, soll die neu zu erwerbende Immobilie keine höheren CO<sub>2</sub>- Emissionen und keinen höheren Energieverbrauch verursachen als der Durchschnitt dieser vergleichbaren Bestandsimmobilien des Sondervermögens. Unterliegt die neu zu erwerbende Immobilie den Vorschriften über einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe haben die Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden -, soll sie keine solche mit schlechter Energieeffizienz im Sinne der Definition im vorhergehenden Abschnitt „Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen



von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ sein. Alle Anforderungen in diesem Absatz zusammen nachfolgend: „Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit“. Soweit die ermittelten bzw. im Rahmen des Ankaufsprozesses prognostizierten Energieverbräuche, CO<sub>2</sub>- Emissionen und Energieeffizienz der zu erwerbenden Immobilie nicht den zuvor beschriebenen Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit entsprechen, sollen im Rahmen der Ankaufsprüfung Maßnahmen identifiziert werden, die geeignet sind, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und den Energieverbrauch der zu erwerbenden Immobilie soweit zu reduzieren bzw. die Energieeffizienz zu verbessern, dass damit die vorgenannten Mindestanforderungen an die Nachhaltigkeit erreicht werden. Diese Maßnahmen und die mit ihnen verbundenen Aufwendungen werden im Ankaufsentscheidungsprozess berücksichtigt. Der Erwerb von Immobilien, die mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen in Zusammenhang stehen, ist nur zulässig, wenn die fossilen Brennstoffe ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich sind oder nur von untergeordneter Bedeutung bei der Gesamtinvestition sind, wie z.B. eine Tankstelle auf dem Grundstück eines Einkaufszentrums. Der maximale prozentuale Anteil von Immobilien, die für die Gewinnung, die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt werden, darf zwei Prozent - bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens - nicht überschreiten. Wird nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, findet nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils.

- Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienbestandes sollen regelmäßig erfasst und analysiert werden. Als Grundlage für ein modernes Energiemanagement kommen dabei zunehmend automatisierte und intelligente Messsysteme zur Erfassung und Übertragung von Verbrauchsdaten zum Einsatz, sog. Smart Meter.
- Zur Identifizierung, Entwicklung und Umsetzung von Energieeinsparpotenzialen sollen aktive Energiemanagementsysteme eingesetzt werden.
- Der von der Gesellschaft für das Sondervermögen verantwortete und beeinflussbare Energieeinkauf für das Immobilienbestandsportfolio soll vollständig über CO<sub>2</sub>- neutrale Versorgungsverträge, zum Beispiel durch den Bezug von erneuerbarer Energie wie sog. Ökostrom und Ökogas, erfolgen.
- Die Gesellschaft beabsichtigt, mit den Mietern der Immobilien des Sondervermögens Vereinbarungen für eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der jeweiligen Immobilie abzuschließen. Diese können zum Beispiel die Verpflichtung des Mieters zum Einkauf von CO<sub>2</sub>-neutralem Strom bzw. CO<sub>2</sub>- neutralem Gas und zur Zurverfügungstellung von Energieverbrauchsdaten beinhalten.
- Die Gesellschaft hat mit der Bewirtschaftung der Immobilien des Sondervermögens auch dritte Dienstleister, wie z.B. Property Manager, beauftragt. Sie wird bei der Vergütung dieser Dienstleister - soweit wirtschaftlich vertretbar und angemessen – auch deren Beitrag zur Erfüllung der ökologischen Merkmale und der Reduzierung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange, zum Beispiel in Form von erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteilen, berücksichtigen.
- Bei Modernisierungen oder anderen Baumaßnahmen im Immobilienbestand wird, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, eine positive Auswirkung auf den Energieverbrauch, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und die Energieeffizienz der Immobilie angestrebt. Bei diesen Maßnahmen kann es sich zum Beispiel um die Optimierung der Gebäudesteuerung für Heizung und Klimatechnik und die Erneuerung von Teilen der Gebäudetechnik bis hin zu der Modernisierung von Teilen des Gebäudes, wie z.B. der Fassade, handeln. Darüber hinaus wird zum Beispiel im Rahmen von Neubauten (Projektentwicklungen) der Einsatz moderner Heizungstechniken, wie z. B. Wärmepumpen anstelle von Gasbrennwertthermen, geprüft.

Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale und die Berücksichtigung und in der Folge die Verringerung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen zum Erwerb und zur Veräußerung von Immobilien auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange erfordert die Verfügbarkeit der notwendigen Daten, wie insbesondere zu Energieverbräuchen und in Form von Energieausweisen. Derzeit liegen nicht für alle Immobilien des Sondervermögens diese Daten vollständig vor. Insbesondere im außereuropäischen Ausland sind zum Beispiel Informationen, die auf europäischen Richtlinien basieren (wie z.B. Energieausweise), nicht oder nur in eingeschränkter Form verfügbar. Die Gesellschaft beabsichtigt, für sämtliche Immobilien des Sondervermögens diese Informationen zu erhalten, und wird dazu - soweit zulässig und wirtschaftlich vertretbar – alle zweckdienlichen Maßnahmen ergreifen. Unabhängig von der Datenverfügbarkeit und den daraus resultierenden Einschränkungen bei der Messung der Erfüllung fördert die Gesellschaft auch für solche Immobilien des Sondervermögens, für die die vorgenannten erforderlichen Daten nicht verfügbar sind, die ökologischen Merkmale und strebt die Verringerung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf den Nachhaltigkeitsfaktor der Umweltbelange an.

Sofern und solange die erforderlichen Verbrauchsdaten pro Immobilie nicht vollständig vorliegen und auch nicht innerhalb einer angemessenen Zeitspanne beschafft werden können (weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden diese Immobilien bei der Ermittlung der Durchschnittswerte der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie der Energieverbräuche des gesamten Immobilienportfolios des Sondervermögens nicht berücksichtigt. Für unvollständige Daten können Schätzungen getroffen und zur Ermittlung der Durchschnittswerte der CO<sub>2</sub>-Emissionen berücksichtigt werden, sofern die Schätzung bezogen auf den zeitlichen Faktor 20% nicht übersteigt. Für ein Berichtsjahr, für welches Daten von zehn Kalendermonaten vorliegen, dürfen somit Daten für maximal zwei Kalendermonate geschätzt werden ( $2 / 10 = 20\%$ ). Diese Regelung bezieht sich auf einzelne Energiearten. Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche ist derzeit nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Vielmehr muss ein großer Teil manuell, z.B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basiert auf Informationen, die durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden. Daher steht ein großer Teil der ermittelbaren Energieverbrauchsdaten erst innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach den jeweiligen Stichtagen zur Verfügung, so dass sich insbesondere innerhalb dieses Zeitraums die Verbrauchs- und Emissionsdaten noch ändern können.

Aktuell gibt es in den Ländern innerhalb und außerhalb der Europäischen Union keine einheitliche Methodik für die Erstellung von Energieausweisen. So gibt es z. B. Energieausweise mit einer Buchstabensystematik oder alternativ mit einer Farbskala. Nach einer anderen Systematik werden Bedarfsausweise versus Verbrauchsausweise oder Primärenergieausweise versus Endenergieausweise unterschieden. In einigen Ländern außerhalb der Europäischen Union existieren entweder überhaupt keine Energieausweise oder nur Energieausweise nach lokalen Standards bzw. die vorgenannte Richtlinie der EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden findet in diesen Ländern keine Anwendung. Liegen Energieausweise für Immobilien vor, basieren diese jedoch auf keiner Buchstabensystematik, erfolgt durch die Gesellschaft eine Umrechnung mittels der BVI-Methode<sup>1</sup>. Dies betrifft insbesondere deutsche Nichtwohngebäude sowie alle polnischen Immobilien. Immobilien, die sich innerhalb der Europäischen Union befinden und für die keine Energieausweise vorliegen, werden als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei der Ermittlung des prozentualen

---

<sup>1</sup> BVI-Methode: Die Methode zur Klassifizierung deutscher Energieausweise für Nichtwohngebäude, die im Branchenverband BVI Bundesverband Investment und Asset Management e. V. entwickelt wurde, ermöglicht eine angemessene Umwandlung der in Energieausweisen vorhandenen Farbskala in eine Buchstabenklassifizierung. Die Methode folgt dem Verfahren in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, d.h. die Einstufung der Effizienzklassen in den Farbskalen für Nichtwohngebäude erfolgt bei bedarfsbasierten Ausweisen auf der Basis des Primärenergiebedarfs und bei verbrauchsbasierten Ausweisen auf der Basis des Endenergieverbrauchs.

Anteils solcherart Immobilien berücksichtigt. Immobilien, die nicht Vorschriften über einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ oder für ein „Niedrigstenergiegebäude“ – beide Begriffe haben die Bedeutung gemäß der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterliegen, werden bei der Ermittlung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt.

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

Da keine Reduzierung von Investitionen geplant ist, entfällt die Antwort auf diese Frage

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

Es werden keine Aktien und Anleihen von Unternehmen erworben, die schwerwiegend gegen die Prinzipien des United Nations Global Compact und die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen.

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



## Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

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

Das Finanzprodukt investiert mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Immobilien. Der gesamte jeweilige tatsächliche Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet (#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale). Der nicht in Immobilien investierte Teil des Sondervermögens fällt unter „#2 Andere Investitionen“ und beinhaltet im Wesentlichen die liquiden Mittel des Sondervermögens. Diese sind auf maximal 49% des Sondervermögens begrenzt.

Für das Finanzprodukt wird angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand - bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO<sub>2</sub>-Emissionen hinweg - weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig soll die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden.

Die einzelnen Immobilien tragen in unterschiedlichem Maße zu den CO<sub>2</sub>-Emissionen und dem Energieverbrauch des gesamten Immobilienportfolios bei. Um die mit dem Finanzprodukt beworbenen und zu fördernden ökologischen Merkmale auf Ebene des gesamten Immobilienbestandes zu erreichen, sind die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher ist der jeweilige Immobilienbestand des Sondervermögens - in Gänze unter „#1 Ausgerichtet auf die geförderten ökologischen Merkmale des Finanzprodukts“ zu allokalieren. Die Höhe des Immobilienanteils an dem Vermögen des Sondervermögens schwankt in Abhängigkeit des Investitionsgrads des Sondervermögens in Immobilien. Dieser beträgt nach den gesetzlichen Bestimmungen und den Anlagebedingungen des Sondervermögens mindestens 51 % des Sondervermögens.



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

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

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

Es werden keine Derivate eingesetzt, um die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale zu erreichen.



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

Es werden keine mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen angestrebt

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

Ja  
 In fossiles Gas     In Kernenergie  
 Nein

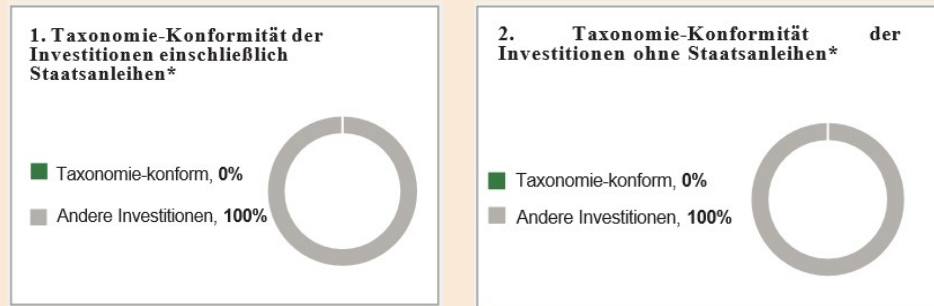
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

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

**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 CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.


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



\* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff "Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

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

Da keine mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen getätigt werden, entfällt die Antwort auf diese Frage.

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



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

Es wird kein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht EU-Taxonomie konform sind, angestrebt. Daher entfällt die Antwort auf diese Frage



**Wie hoch ist der Mindestanteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Es wird kein Mindestanteil an sozial nachhaltigen Investitionen angestrebt. Daher entfällt die Antwort auf diese Frage.



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

Die liquiden Mittel des Sondervermögens, die maximal 49 % des Wertes des Sondervermögens entsprechen dürfen, werden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wengleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel stehen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienen u.a. der Finanzierung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens wird die Gesellschaft bei ihren Entscheidungen betreffend Investitionen in (i) Aktien und Anleihen von Unternehmen sowie in (ii) Staatsanleihen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren anhand folgender Indikatoren berücksichtigen:

**(i) Aktien und Anleihen von Unternehmen:**

- Verstöße des Unternehmens gegen die Grundsätze des United Nations Global Compact und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen;
- Engagement des Unternehmens in umstrittene Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen);

**(ii) Staatsanleihen**

- Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen



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

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob dieses Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen Merkmale ausgerichtet ist.

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

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

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

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

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

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

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.

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

Da kein Index als Referenzwert bestimmt wurde, entfällt eine Antwort auf die Frage.



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

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

<https://realassets.dws.com/offene-immobilienfonds/de0009807008-grundbesitz-europa-rc/>