

Anlage: Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

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 („Fonds“)

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900562V23GRX8DY54
ISIN: DE0009807008

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige 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 wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es 9,05 % 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 wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

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

-Reduzierung von CO₂-Emissionen

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

-Reduzierung der Energieintensität

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

Für den Berichtszeitraum liegen nicht in ausreichendem Umfang Verbrauchsdaten je Immobilie vor, um darzulegen, inwieweit die beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt wurden. Die Gesellschaft hat jedoch im Berichtszeitraum verschiedene Maßnahmen in ausgewählten Immobilien durchgeführt, welche zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und Energieintensität beitragen sollten. Eine Aufstellung dieser Maßnahmen, ist der Antwort zu der Frage „*Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?*“ zu entnehmen.

● Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

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

Die CO₂-Emissionen wurden gemessen in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr (kgCO₂e/m²/Jahr) und berücksichtigen:

- 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.

Hierzu wurde der tatsächliche Energieverbrauch der Immobilien herangezogen. Die diesem Energieverbrauch zuzurechnenden CO₂-Emissionen wurden entweder unter Verwendung von länder- und nutzungsartenspezifischen Emissionsfaktoren, die von der International Energy Agency (IEA) veröffentlicht wurden, ermittelt (sog.

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

„location based approach“) oder anhand von konkreten Emissionsfaktoren, zum Beispiel aufgrund vorliegender Informationen aus Energieversorgungsverträgen (sog. „market based approach“) ermittelt.

Die Energieintensität wurde gemessen anhand des Energieverbrauchs in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr (kWh/m²/Jahr).

Eine stichtagsbezogene zeitnahe Ermittlung der Energieverbräuche war nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens möglich. Ein großer Teil konnte nur manuell, z.B. durch Zählerablesung, erhoben werden oder basierte auf Informationen, die nur durch Dritte, wie z.B. Energieversorgungsunternehmen, zur Verfügung gestellt werden konnten. Mitunter konnten die erforderlichen Daten auch nicht beschafft werden, weil beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden konnten. Die Feststellung des Umfangs der Erfüllung der ökologischen Merkmale erfordert die Verfügbarkeit der erforderlichen Daten. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen lagen nur für einen Teil der Immobilien des Sondervermögens die erforderlichen Daten zur Ermittlung der Nachhaltigkeitsindikatoren vor. Die Gesellschaft beabsichtigt, für sämtliche Immobilien des Sondervermögens diese Informationen zu erhalten, und hat hierzu Maßnahmen¹ ergriffen, soweit zulässig und wirtschaftlich vertretbar.

Unabhängig von der Datenverfügbarkeit und den daraus resultierenden Einschränkungen bei der Messung der Erfüllung, förderte die Gesellschaft auch für solche Immobilien des Sondervermögens, für die die vorgenannten erforderlichen Daten nicht verfügbar waren, die ökologischen Merkmale, da zum Beispiel eine Vielzahl von technischen Maßnahmen zur Förderung der ökologischen Merkmale, wie z.B. Modernisierungsmaßnahmen der Haustechnik, auch ohne die Kenntnisse der vorgenannten Daten umgesetzt werden konnten. Aufgrund der Verzögerung in der Datenverfügbarkeit zu CO₂-Emissionen und Energieintensität für die Immobilien, ist es nicht möglich vollständige CO₂-Emissionen und Energieintensität für das Berichtsjahr auszuweisen. Die Entwicklung der CO₂-Emissionen und Energieintensität entlang der festgelegten Pfade beobachten wir daher mit einem Zeitverzug von bis zu neun Monaten, sodass in diesem Bericht die Emissionen des letzten Kalenderjahres 2024 ausgewiesen werden. Für das Kalenderjahr 2024 liegen zu 32,57% der Immobilien des Sondervermögens – nach Fläche² gewichtet - vollständige Verbrauchsdaten vor. Die daraus berechneten CO₂-Emissionen betragen für das Kalenderjahr 2024 durchschnittlich 37,47 kgCO₂e/m². Die durchschnittliche Energieintensität lag bei 155,15 kWh/m².



...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum wurden weitere Immobilien Optimierungsmaßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und Energieintensität unterzogen. Eine Aufstellung dieser Immobilien sowie dieser Maßnahmen ist der Antwort zu der Frage „*Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?*“ zu entnehmen. Ein quantitativer Vergleich zum Vorjahr kann aufgrund fehlender Daten nicht aufgeführt werden

¹ Beispiele: Modernisierung der Mess- und Zähltechnik („Smart-Metering“), Netzbetreiberanfragen zur Erhaltung von Verbrauchsdaten oder Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsklauseln in neuen Mietverträgen (Green Lease).

² Beinhaltet die gesamte vermietbare Fläche einschließlich aller Allgemein- und Nutzungsflächen welche beheizt bzw. gekühlt werden.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Finanzprodukt zwar Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess und fördert die hier genannten ökologischen Merkmale, strebt jedoch keine nachhaltigen Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“), oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, der sog. EU-Offenlegungsverordnung („EU-OffenlegungsVO“), an. Dennoch waren 9,05% der Investitionen des Finanzprodukts nachhaltige Investitionen gemäß der Verordnung (EU) 2020/852, der sog. EU-Taxonomieverordnung („EU-TaxonomieVO“).

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

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

Die Gesellschaft hat die Taxonomiekonformität bei den nachhaltigen Investitionen prüfen lassen und im Rahmen dessen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen die sogenannte „Do no Significant Harm“-Prüfung für die jeweiligen Immobilien durchgeführt sowie extern bestätigen lassen. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Umweltziels festgestellt. Bei dem Umweltziel Klimaschutz wird geprüft, ob die Gebäude die Kriterien zur Anpassung an den Klimawandel in der Anlage A der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 in ihrer jeweils gültigen Fassung zur Ergänzung der Taxonomieverordnung erfüllen.

----- *Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben?*

Die Einhaltung der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte wurde im Rahmen der nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der EU-Taxonomie sichergestellt. Dazu wurden alle Property Manager einer Prüfung unterzogen, bei der das Vorhandensein von Prozessen und Mechanismen sowie etwaige Verstöße hinsichtlich (i) Menschenrechte inklusive der Arbeitsrechte, (ii) Bestechung und Korruptionsbekämpfung, (iii) Abgabe von Steuern sowie (iv) lauterer Wettbewerb überprüft wurden. Die Prüfung wurde sowohl durch interne als auch externe Berater durchgeführt. Intern Beteiligte waren die Einkaufsabteilung sowie die Abteilung zur Geldwäschebekämpfung.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien 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.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei der Auswahl der für den Fonds zu erwerbenden und zu veräußernden Immobilien und der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios berücksichtigte die Gesellschaft die folgenden wichtigsten Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren:

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.

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 wurde anhand des prozentualen Anteils derjenigen Immobilien gemessen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde. Wurde nur ein Teil der Immobilie für die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Brennstoffen genutzt, fand nur der Wert des davon betroffenen Immobilianteils Eingang in die Ermittlung des prozentualen Anteils. Bei der Ermittlung dieses prozentualen Anteils blieb die Belastung mit fossilen Brennstoffen, die ausschließlich für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Immobilien erforderlich waren, außer Betracht. Der vorbeschriebene prozentuale Anteil sollte höchstens zwei Prozent betragen.

Im Berichtsjahr erfolgten keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Der Anteil liegt folglich bei 0,00 % und somit innerhalb der angestrebten Höchstgrenze von 2%.

– Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Der prozentuale Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wurde ermittelt, indem deren Gesamtverkehrswert ins Verhältnis zu der Summe der Verkehrswerte der Immobilien des Sondervermögens gesetzt wurde, 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 – unterlagen. Als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz galten 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 strebte für das Sondervermögen die Reduzierung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz an.

Zum Berichtszeitpunkt gab es in den Ländern innerhalb und außerhalb der Europäischen Union keine einheitliche Methodik für die Erstellung von Energieausweisen. So gab es z. B. Energieausweise mit einer Buchstabensystematik oder alternativ mit einer Farbskala. Nach einer anderen Systematik wurden Bedarfsausweise versus Verbrauchsausweise oder Primärenergieausweise versus Endenergieausweise unterschieden. In einigen Ländern außerhalb der Europäischen Union existierten entweder überhaupt keine Energieausweise oder nur Energieausweise nach lokalen Standards bzw. die vorgenannte Richtlinie der EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden fand in diesen Ländern keine Anwendung. Lagen Energieausweise für Immobilien vor, basierten diese jedoch auf keiner Buchstabensystematik, erfolgte durch die Gesellschaft die Klassifizierung in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und energieeffiziente Immobilien durch eine geeignete und angemessene Bewertung der vorliegenden Energieausweise, soweit diese möglich war. Immobilien, die innerhalb der Europäischen Union belegen waren und für die (i) eine angemessene Klassifizierung nicht möglich war oder (ii) Energieausweise nicht vorlagen, wurden als Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bei der Ermittlung des prozentualen 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 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden - unterlagen, wurden bei der Ermittlung des Anteils der Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Lagen für ein Objekt mehrere Energieausweise zum Beispiel für mehre Bauteile vor, erfolgte eine flächengewichtete Ermittlung eines einzigen Wertes für die relevante Immobilie.

Im Berichtszeitraum unterlagen 98,77% aller Immobilien des Sondervermögens den Vorschriften für einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“. Lediglich eine Immobilie³ unterlag aufgrund laufender Modernisierungsmaßnahmen nicht der vorgenannten Vorschriften und wurde daher bei der Berechnung des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz nicht berücksichtigt. Darüber hinaus lag zum Berichtszeitpunkt für sechs (6) Immobilien, welche 6,85% aller Immobilien des Sondervermögens repräsentieren, kein gültiger „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ vor. Diese wurden bei der Ermittlung des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz als ineffizient berücksichtigt. Insgesamt waren 46,96% aller Immobilien des Sondervermögens Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

³ Euro Athenes

– Treibhausgasemissionen

Die Immobilien des Sondervermögens verursachten Treibhausgasemissionen durch die Freisetzung des Treibhausgases CO₂. Der Umfang der durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen sollte analog der Förderung des ökologischen Merkmals „Reduzierung von CO₂-Emissionen“ gemessen und reduziert werden. Berücksichtigung fanden 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.

Aufgrund der Verzögerung in der Datenverfügbarkeit zu CO₂-Emissionen für die Immobilien, ist es nicht möglich vollständige Emissionen für das Berichtsjahr auszuweisen. Die Entwicklung der CO₂-Emissionen entlang der festgelegten Pfade beobachten wir daher mit einem Zeitverzug von bis zu neun Monaten, sodass in diesem Bericht die Emissionen des letzten Kalenderjahres 2024 ausgewiesen werden. Für das Kalenderjahr 2024 liegen zu 32,47% der Immobilien des Sondervermögens – nach Fläche⁴ gewichtet - vollständige Verbrauchsdaten vor. Die daraus berechneten CO₂-Emissionen betragen für das Kalenderjahr 2024 durchschnittlich 37,47 kgCO₂e/m².

– Intensität des Energieverbrauchs

Der Energieverbrauch der Immobilien des Sondervermögens sollte analog dem ökologischen Merkmal „Reduzierung der Energieintensität“ gemessen und reduziert werden. Die Energieintensität soll perspektivisch reduziert werden, soweit dies durch Maßnahmen der Gesellschaft beeinflusst werden kann und der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des Mieters liegt. Aufgrund der Verzögerung in der Datenverfügbarkeit zu Intensität des Energieverbrauchs, ist es nicht möglich vollständige Emissionen für das Berichtsjahr auszuweisen. Die Entwicklung der Intensität des Energieverbrauchs beobachten wir daher mit einem Zeitverzug von bis zu neun Monaten, sodass in diesem Bericht die Kennzahlen des letzten Kalenderjahres 2024 ausgewiesen werden. Für das Kalenderjahr 2024 liegen zu 32,57% der Immobilien des Sondervermögens – nach Fläche⁵ gewichtet - vollständige Verbrauchsdaten vor. Die Intensität des Energieverbrauchs für diesen Anteil betrug für das Kalenderjahr 2024 durchschnittlich 155,15 kWh/m².

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 war – der Verkehrswert der Immobilien entsprechend der Höhe der Beteiligung, die die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens an der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft hielt, berücksichtigt.

⁴ Beinhaltet die gesamte vermietbare Fläche einschließlich aller Allgemein- und Nutzungsflächen welche beheizt bzw. gekühlt werden.

⁵ Beinhaltet die gesamte vermietbare Fläche einschließlich aller Allgemein- und Nutzungsflächen welche beheizt bzw. gekühlt werden.

b) Liquiditätsanlagen

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte 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:

(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.

Im Berichtszeitraum wurden keine solche Aktien, Anleihen oder Investmentanteile erworben oder gehalten.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel: 30.09.2025.

In der nachfolgenden Tabelle sind die größten Investitionen des Fonds zum Berichtsstichtag 30.09.2025 dargestellt. Unterjährige Transaktionen im Berichtszeitraum werden aufgrund der stichtagsbezogenen Betrachtung in der nachfolgenden Aufstellung nicht reflektiert. Bei den unterjährigen Transaktionen handelt es sich im Wesentlichen um die Veräußerung von elf (11)⁶ Immobilien und drei (3)⁷ neue Immobilien.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
London, Plot S5 (vorläufig) (50010015)	Immobilien	4,7%	Großbritannien
NW Diagonal DM1 S.L.	Immobilien	3,4%	Spanien
München, Erika-Mann-Straße 53-69 (50400005)	Immobilien	3,1%	Deutschland
Posen, Polwiejska 42 (50070007)	Immobilien	2,8%	Polen
Zalando Up! - Berlin	Immobilien	2,7%	Deutschland
London, 16-18 Finsbury Circus (50010012)	Immobilien	2,7%	Großbritannien
London, 28 Tudor Street (50010007)	Immobilien	2,6%	Großbritannien
Paris, 125 avenue des Champs Elysees 1 (50040001)	Immobilien	2,6%	Frankreich
Valmontone, Via della Pace, Loc. Pascolaro (50050005)	Immobilien	2,5%	Italien
Amsterdam - Rivierstaete (50020007)	Immobilien	2,4%	Niederlande
Seahorse Irland	Immobilien	2,3%	Irland
WestendDuo	Immobilien	2,2%	Deutschland
Mer-Europa SAS	Immobilien	2,1%	Frankreich
Koy Keilaniemen Tornii / Skyfall Tower	Immobilien	2,0%	Finnland
Capricorn Haus (50400013)	Immobilien	1,9%	Deutschland

⁶ Carvin Logistics Centre (Carvin, Frankreich), Eurogate III (Rotterdam, Niederlande), Insight (Niederlande), Lauwin-Plaque I Logistics Centre (Lauwin-Plaque, Frankreich), Lauwin-Plaque II Logistics Centre (Lauwin-Plaque, Frankreich), Nefryt (Warschau, Polen), Nimes Logistics Centre (Saint-Gilles, Frankreich), The Point Campus Tolka (Dublin, Irland), The Point Campus Liffey (Dublin, Irland), Topaz (Warschau, Polen) und Euro-Athènes (Paris, Frankreich)

⁷ Casa Dumon (Madrid, Spanien), Casa Amy (Madrid, Spanien) und Nuve (Madrid, Spanien)



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der gesamte Immobilienbestand ist auf die zu fördernden ökologischen Merkmale ausgerichtet. Für das Finanzprodukt wurde angestrebt, die durch die Immobilien des Sondervermögens verursachten CO₂-Emissionen schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – weitgehend klimaneutral sein wird. Gleichzeitig sollte die Energieintensität der Immobilien des Sondervermögens reduziert werden. Die einzelnen Immobilien trugen in unterschiedlichem Maße zu den CO₂-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, waren die dafür erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs auf den jeweiligen gesamten Immobilienbestand des Sondervermögens ausgerichtet. Daher war der gesamte Immobilienbestand des Sondervermögens unter „#1 Ausgerichtet auf ökologische Merkmale des Finanzprodukts“ zu allokiert. Zum Immobilienbestand im vorstehenden Sinne gehören sowohl die direkt als auch indirekt (über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften) gehaltenen Immobilien sowie Forderungen an Immobilien-Gesellschaften. Der Immobilienbestand des Fonds betrug zum Berichtsstichtag 30.09.2025 88,34% der gesamten Vermögensgegenstände des Fonds. Der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen im vorstehenden Sinne entspricht diesem Prozentsatz.

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

- **Wie sah die Vermögensallokation aus?**

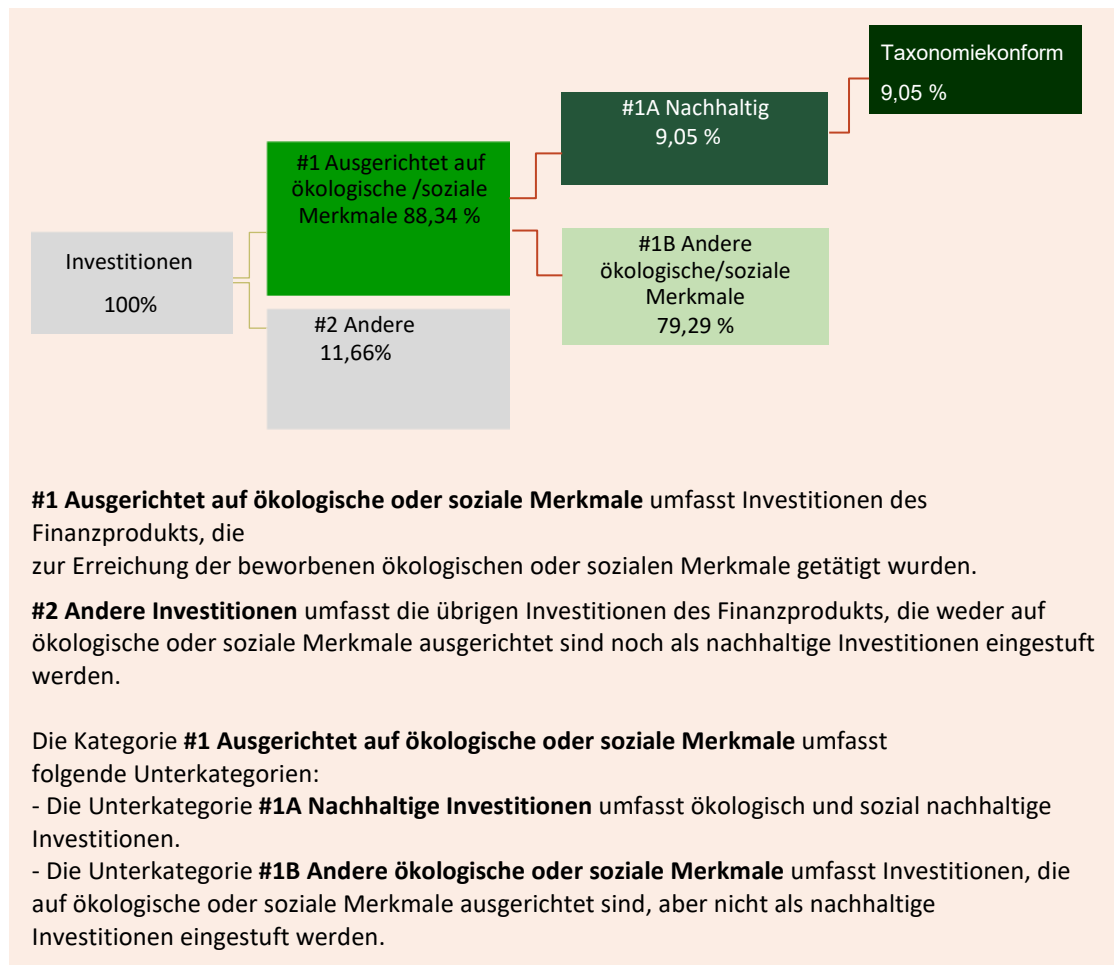
Zum Berichtsstichtag 30.09.2025 sah die Vermögensallokation des Fonds wie folgt aus:

	In EUR	In % der Vermögenswerte
Immobilien	3.712.601.952	46,46%
Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	2.589.220.477	32,40%
Forderungen an Immobilien- Gesellschaften	757.914.225	9,48%
Liquiditätsanlagen	504.744.496	6,32%
Sonstige Vermögensgegenstände	426.865.871	5,34%
Summe der Vermögensgegenstände	7.991.347.020	100%

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** und die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis end 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

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

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keinen CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgas-emissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Die nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen erfolgten ausschließlich im Sektor Immobilien. Bei den anderen Investitionen handelt es sich im Wesentlichen um Liquiditätsanlagen und sonstige Vermögensgegenstände. Zum Berichtsstichtag bestanden keine Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen standen.



Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die Gesellschaft strebte für das Finanzprodukt keine nachhaltigen Investitionen gemäß der EU-TaxonomieVO oder im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der EU-OffenlegungsVO an. Beim Erwerb von sowie beim Eigentum an Gebäuden handelt es sich um eine sog. taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit. Dies ist eine Wirtschaftstätigkeit, die in den zur EU-Taxonomieverordnung erlassenen delegierten Rechtsakten beschrieben ist, unabhängig davon, ob diese Wirtschaftstätigkeit alle in den delegierten Rechtsakten zur EU-Taxonomieverordnung festgelegten technischen Bewertungskriterien erfüllt. Zum Berichtsstichtag 30.09.2025 waren sämtliche Immobilien des Sondervermögens als taxonomiegeeignete Wirtschaftstätigkeit unter „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ einzuordnen. 9,05% der Immobilien des Sondervermögens konnten zum Berichtsstichtag 30.09.2025 mit Blick auf das Umweltziel „Klimaschutz“ als taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeit qualifiziert werden.

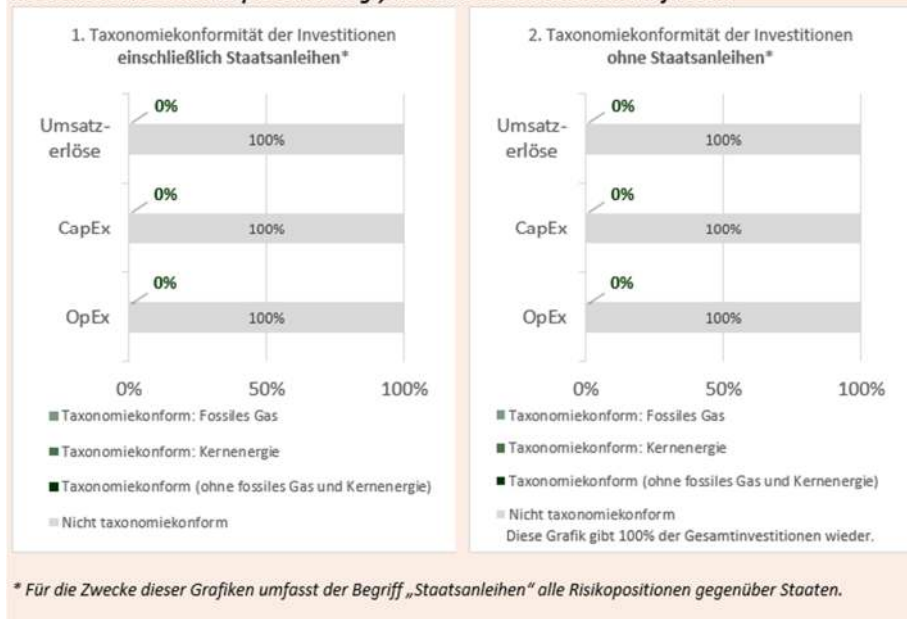
Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie⁸ investiert?

- 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.

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. 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.*



Der Fonds strebt im Rahmen der Förderung der ökologischen Merkmale keinen Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen an, die mit der EU-Taxonomie konform sind.

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Das Sondervermögen hat keine Investitionen in Übergangstätigkeiten und/oder ermöglichende Tätigkeiten getätigt. Der Anteil derartiger Investitionen lag demnach bei 0,00%.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Die Gesellschaft hat im vorliegenden Berichtszeitraum erstmalig die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen ermittelt und ausgewiesen. Im vorangegangenen Berichtszeitraum wurden die Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen nicht ermittelt, jedoch mit 0,00% ausgewiesen. Die folgende

⁸ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und / oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterung am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022 / 1214 der Kommission festgelegt.

Aufstellung stellt die Änderung im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen dar, wenngleich die Zunahme nicht einer Steigerung der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang stehen entspricht.

Referenzperiode	Anteil
01.10.2023 – 30.09.2024	0,00%
01.10.2024 – 30.09.2025	9,05%



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen“ fielen im Wesentlichen die liquiden Mittel und sonstige Vermögensgegenstände des Sondervermögens, die in Summe 11,66% (EUR 931.610.367) Wertes des Sondervermögens entsprachen. Sie wurden vorwiegend in Sicht- und Termineinlagen sowie in festverzinsliche Wertpapiere angelegt, wenngleich die „Besonderen Anlagebedingungen“ auch andere Vermögensgegenstände für Liquiditätsanlagen, so z. B. Geldmarktinstrumente und Geldmarktfonds, zulassen.

Die liquiden Mittel standen für Investitionen in Immobilien zur Verfügung und dienten u.a. der Begleichung der Kosten des Sondervermögens sowie zur Bedienung von Anteilrücknahmen.

Für die Liquiditätsanlagen des Sondervermögens berücksichtigte 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:

- (ii) 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);
- (iii) Staatsanleihen:
 - Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen.

Bei den anderen sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um andere Bilanzpositionen wie zum Beispiel Fremdwährungsabsicherungsgeschäfte und Zinsansprüche, für die es keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz gab.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Maßnahmen zur Erfüllung der ökologischen Merkmale wurden insbesondere auf Basis bisheriger Performance der direkt und indirekt gehaltenen Immobilien, Veränderungen im Portfolio und den Zielen des Fonds identifiziert, geplant, budgetiert, genehmigt und im Anschluss umgesetzt.

Im Berichtszeitraum wurden sechs (6)⁹ im Sinne der Europäischen Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2020 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ineffiziente Immobilien veräußert. Drei (3)¹⁰ weitere in dem Zeitraum erworbene Immobilien gelten im Sinne der vorgenannten Richtlinie als effiziente Immobilie.

Darüber hinaus erfolgte die Durchführung nachfolgender Maßnahmen im Portfolio:

Immobilie	Maßnahme	Status
Coimbra, Alma Shopping	Installation einer Photovoltaikanlage	Abgeschlossen
Manchester, Vita: Circle Square 10-11	Partielle Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Manchester, Vita: First Street	Partielle Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Manchester, Vita: Circle Square 9	Fenster austausch	Abgeschlossen
Manchester, Two St. Peter's Square	Umfassende Optimierung der Gebäudeleittechnik	Abgeschlossen
Frankfurt, Westend Duo	Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen
Frankfurt, Westend Duo	Partieller Austausch der Umlufttechnik	Abgeschlossen
Warschau, Focus	Leckageortung für Kältemittel	Abgeschlossen
Glasgow, 110 Queen Street	Fenster austausch	Abgeschlossen
Enfield, Palace Gardens	Austausch der Warmwasseraufbereitung	Abgeschlossen
Enfield, Palace Gardens	Partielle Umrüstung auf LED-Beleuchtung	Abgeschlossen

⁹ Eurogate III (Rotterdam, Niederlanden), Insight (Niederlanden), Lauwin-Plaque I Logistics Centre (Lauwin-Plaque, Frankreich), Nefryt (Warschau, Polen), Nimes Logistics Centre (Saint-Gilles, Frankreich), Topaz (Warschau, Polen) und Euro-Athènes (Paris, Frankreich).

¹⁰ Casa Dumon (Madrid, Spanien), Casa Amy (Madrid, Spanien) und Nuve (Madrid, Spanien).