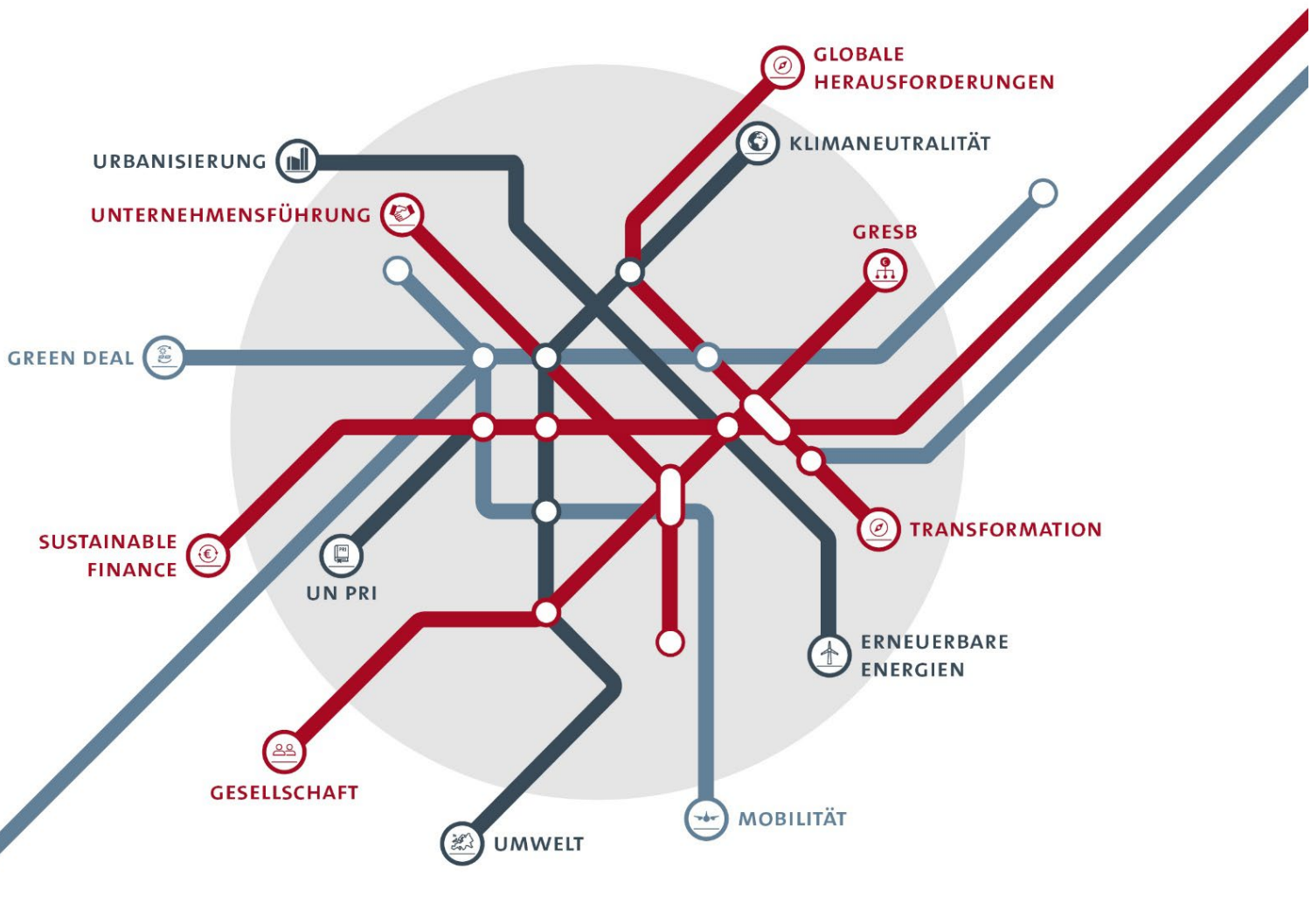


KGAL Investment Management GmbH & Co. KG

KGAL IM GmbH & Co. KG
Tölzer Straße 15
82031 Grünwald / Munich
Germany

Erstellt am: 15.07.2022

RESPONSIBLE INVESTMENT POLICY FÜR DEN BEREICH REAL ESTATE



NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER KGAL-GRUPPE

Die KGAL-Gruppe hat bereits im Jahr 2010 ein Leitbild verabschiedet, das den Umweltschutz als strategisches Ziel berücksichtigt. Die KGAL möchte nicht nur nachhaltige Produkte für Investoren anbieten, sondern auch eine aktive und nachhaltige Rolle in der Gesellschaft spielen. Um dies zu unterstreichen, hat die KGAL im September 2018 die United Nations Principles for Sustainable Investment („UN PRI“) unterzeichnet. Damit sind Nachhaltigkeitsaspekte ein integraler Bestandteil der Geschäfts- und Risikostrategie der KGAL. Unsere Anlagestrategie berücksichtigt dabei Megatrends wie Urbanisierung, saubere Energie, Mobilität und urbane Infrastruktur unter Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG) und wird kontinuierlich an neue Anforderungen angepasst. Dieser Ansatz bietet nicht nur eine zukunftssichere Basis für unsere Investitionen, sondern trägt auch zu den 17 Zielen der Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen („UN SDGs“) bei.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE FÜR DEN BEREICH REAL ESTATE

Der Gebäudesektor ist für etwa 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der Treibhausgasemissionen in der Europäischen Union verantwortlich. In diesem Kontext ist die Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit für die Anlageklasse Immobilien unbestreitbar.

Als aktiver Vermögensverwalter ist die KGAL der festen Überzeugung, dass nachhaltige Geschäftspraktiken und der wirtschaftliche Wert nachhaltiger Produkte Hand in Hand gehen, und verfolgt daher die folgenden Leitlinien und Maßnahmen:


- Integrität und Vertrauen sind die Basis all unserer Geschäfte
- Wir arbeiten nach den höchsten ethischen Standards und verfügen über eine solide Führungsstruktur, die die Einhaltung dieser Standards gewährleistet.
- Wir befolgen alle Vorschriften, wie z.B. die Offenlegungsverordnung der EU („SFDR“).
- Wir beabsichtigen, neue Produkte im Bereich Immobilien mindestens nach Artikel 8 SFDR („ESG-Produkt“) einzustufen
- Bestehende Fonds werden im Hinblick auf die Einstufung nach Artikel 8 oder 9 SFDR überprüft
- Für alle neuen Immobilieninvestitionen wird eine ESG-Due-Diligence-Prüfung durchgeführt.
- Datenerfassung in Bezug auf Wasser, Abfall und Energie für alle Assets
- Implementierung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Lebenszyklus der Immobilie, regelmäßige Überprüfung hinsichtlich Optimierungsmaßnahmen
- Bewertung des CO₂-Fußabdrucks aller Assets
- Kompensation (kurzfristig) und Reduzierung der CO₂-Emissionen (langfristig) in Übereinstimmung mit den CRREM-Dekarbonisierungspfaden für ESG-Produkte
- Umstellung auf 100% erneuerbare Energie für alle von Eigentümern kontrollierten Flächen
- Einhalten oder Übertreffen aller Netto-Null-Zielvorgaben in den Ländern, in denen sich unsere Immobilien befinden
- Aktiver Dialog mit Mietern und sozialverträgliche Mieterhöhungen
- Einbeziehung von Grünflächen in unsere Immobilien, wo immer dies möglich ist
- Transparente ESG-Berichterstattung für unsere SFDR-Fonds nach Artikel 8 und 9

Diese Leitlinien und Maßnahmen beschreiben unser allgemeines Nachhaltigkeitsengagement in der Assetklasse Immobilien. Nicht alle in der Strategie genannten Maßnahmen sind für jeden Fonds sinnvoll, und die Umsetzung einiger Initiativen wird einige Zeit in Anspruch nehmen. In der jeweiligen Fondsstrategie wird die spezifische ESG-Strategie transparent dargelegt.

DER BEITRAG UNSERER IMMOBILIEN ZU DEN GLOBALEN ZIELEN FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DER VEREINTEN NATIONEN

2015 haben die Mitgliedstaaten der UN die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) verabschiedet. Die SDGs bilden den Kern der Agenda 2030 für eine sozial, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung. Mit unseren KGAL Immobilienfonds wollen wir einen Beitrag zu folgenden vier SDGs leisten:

<p>3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei neuen Investitionen kommt unser KGAL Location Rating zum Einsatz. Wir konzentrieren uns dabei auf Investitionen in Immobilien an attraktiven Standorten, die es Mietern ermöglichen sich in ihrem Alltag möglichst viel zu Fuß fortzubewegen. Investitionen in solche fußläufig erreichbaren und gut integrierten Standorte wurden in vielen Studien weltweit mit einer Vielzahl positiver Auswirkungen auf die Umwelt, die Gesundheit und die Gemeinschaft in Verbindung gebracht. Dazu gehören geringere Emissionen und eine bessere Luftqualität durch die Verringerung des Autoverkehrs, die Förderung einer aktiven Fortbewegung, die zu einer Verbesserung der gesundheitlichen Risikofaktoren von Herzkrankheiten bis hin zu Depressionen führt, sowie eine stärkere soziale Integration • Bezahlbarer Wohnraum: Förderung des menschlichen Wohlergehens durch die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum in unseren Portfolios • Zertifizierung: Unsere Real Estate Portfolios umfassen Zertifizierungen wie z.B. FITWELL
<p>7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerbare Energien: Die KGAL verfügt in der Assetklasse Sustainable Infrastructure bereits über langjährige Erfahrung bei Investitionen in erneuerbare Energien. Vor diesem Hintergrund möchten wir den Anteil erneuerbarer Energien in unserem Immobilienportfolio steigern, sowohl durch den Einsatz von grüner Energie in unseren Gebäuden als auch die Erzeugung erneuerbarer Energie vor Ort. Wir sind zudem bestrebt, die Energieeffizienz unserer Immobilien zu erhöhen und unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu verringern. • Ausschluss von direkten Investitionen in Atomkraftwerke und Anlagen im Bereich fossile Energien • Compliance-Prüfung auf Asset-Ebene, einschließlich der lokalen Energie- und Umweltvorschriften
<p>11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachhaltige Mobilität: Bereitstellung von Elektroladestationen und Fahrradstellplätzen • Nachhaltige Städte: Steigerung des Lebensstandards der Menschen, Immobilien mit guter Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr und kurzen Wegen, Verbesserung des Ressourcenverbrauchs • Lokales Engagement: Wir möchten gute Beziehungen zu den lokalen Gemeinden pflegen und dabei insbesondere mit Organisationen zusammenarbeiten, die mit uns gesunde, grüne und gut erreichbare Standorte fördern und aufbauen • Vermeidung von Gentrifizierung

	<ul style="list-style-type: none"> • Als Immobilieninvestor sind wir uns unserer Umweltauswirkungen bewusst, insbesondere im Bereich Klimaschutz. Wir machen unser Portfolio klimaresistent und arbeiten auf eine Netto-Null-Bilanz hin • ESG Due Diligence: Jeder neue Immobilieninvestitionsprozess beinhaltet eine ESG-Due-Diligence und identifiziert Entwicklungsmöglichkeiten von Immobilien • Green Leases: sukzessive Einführung von „grünen Mietverträgen“ als Standard bei Mietvertragsverhandlungen • Erfassung und Optimierung von Verbrauchsdaten • Verringerung der Treibhausgasemissionen von ESG Fonds: Berechnung des CO2-Fußabdrucks und Ausgleich durch anerkannte Kompensationsprojekte (kurzfristig) sowie Reduzierung der CO2-Emissionen (langfristig) in Übereinstimmung mit den CRREM-Dekarbonisierungspfaden • Steigerung der Energieeffizienz/Reduktion des CO2-Footprints in fünf Schritten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Messung 2. Integration 3. Reduktion/Vermeidung 4. Kompensierung 5. Offenlegung
---	--

BERÜCKSICHTIGUNG VON ESG-ASPEKTEN IM INVESTITIONS- UND ASSET-MANAGEMENT-PROZESS

Unsere Investment- und Asset Management-Teams legen großen Wert auf die Verbesserung des ökologischen Fußabdrucks der von uns verwalteten Vermögenswerte. ESG-Aspekte werden dabei wie folgt berücksichtigt:

1. Messung	<ul style="list-style-type: none"> • Messung und Digitalisierung unserer Verbrauchsdaten: Wir verbessern kontinuierlich unser System zur Erfassung und Bewertung unserer Umweltleistung. Wir arbeiten dabei eng mit unseren Immobilienverwaltern zusammen, um einerseits die Datenerfassung zu verbessern und andererseits relevante KPIs zu entwickeln, die wir in unsere Geschäftspläne integrieren. Wir verbessern den CO2-Fußabdruck unseres Immobilienportfolios, steigern die Energie- und Wassereffizienz und reduzieren das Abfallaufkommen. Darüber hinaus erweitern wir unser Portfoliomanagementsystem um ESG-Daten. Die Installation intelligenter Zähler (Smart Meters) in ausgewählten Immobilien wird unser nächster Schritt sein
2. Integration	<ul style="list-style-type: none"> • Einbeziehen von Klimarisiken in die Investitionspolitik und -prozesse: Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in den Due-Diligence-Prozess und die Risikoberichterstattung • Integration von ESG-KPIs in die Entscheidungsfindung: Wir analysieren unser Anlageportfolio und unsere Geschäftsabläufe dahingehend, wie wir unsere Umweltauswirkungen verringern können. Darüber hinaus verbessern wir kontinuierlich die standardisierte und digitalisierte Dokumentierung von Gesundheits- und Sicherheitsstandards
3. Reduktion/ Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung unseres CO2-Fußabdrucks: Wir verpflichten uns den ökologischen Fußabdruck unserer Investitionen in Hinblick auf die Einhaltung der Klimaziele des Pariser Abkommens schrittweise zu verbessern. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen des Asset Management umgesetzt • Die KGAL tätigt keine direkten Investitionen in fossile Brennstoffe. Ausgeschlossen sind Investitionen in die Öl- und Gasförderung, in primär auf Öl und Gas ausgerichtete Infrastruktur sowie die Strom- und Wärmeerzeugung aus fossilen Quellen. Investitionen in Gebäude, bei denen fossile Brennstoffe für den Betrieb genutzt werden (beispielsweise bei der Stromversorgung und Beheizung) sind möglich. Wir planen bestehende Heizungen in Gebäuden am Ende ihrer Lebensdauer durch Heiztechnik auf Basis erneuerbarer Energien zu ersetzen

	<ul style="list-style-type: none"> • Darüber hinaus wird die KGAL nicht in Kohlebergbau und Kohlekraftwerke, arktisches Öl und Gas oder Ölsande investieren
4. Kompensation	<ul style="list-style-type: none"> • KGAL kompensiert die Treibhausgasemissionen ausgewählter Investmentfonds
5. Offenlegung	<ul style="list-style-type: none"> • Transparenz durch ESG-Reporting nach international anerkannten Standards: zunächst nur für ausgewählte Produkte, künftig für die gesamte Asset-Klasse • Verstärktes Engagement in Brancheninitiativen und Teilnahme an ESG-Ratings (UN PRI, GRESB, TCFD, Net Zero Asset Manager Initiative)

INTEGRATION VON ESG-ASPEKTEN IN DEN RISIKOMANAGEMENTPROZESS

KGAL IM integriert Nachhaltigkeitsrisiken als festen Bestandteil der Risikomanagementprozesse aller Fonds. Ein „Nachhaltigkeitsrisiko“ bezieht sich dabei auf Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf den Wert des Investments haben können.

ESG-Aspekte werden während des Anlageprozesses bei der ESG-Due-Diligence-Prüfung berücksichtigt. Der Risikomanager gibt in seiner Stellungnahme zum Asset Investment Proposal vor der Durchführung des Investments eine Einschätzung zu relevanten ESG-Risiken ab. Entsprechende Risiken werden offengelegt und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen getroffen.

Die KGAL erachtet die folgenden Nachhaltigkeitsrisiken für den Fonds als grundsätzlich relevant für jede durch uns erworbene Immobilie (Beispiele, keine abschließende Aufzählung):

- das Risiko wetterbedingter Katastrophen (z.B. Orkane oder Stürme, Überschwemmungen), die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Anstieg der entsprechenden Versicherungspreise und notwendigen Sanierungsmaßnahmen führen würden; und
- das Risiko von verpflichtenden CO₂-Abgaben durch Regierungen, falls Treibhausgasemissionen nicht auf das notwendige Maß reduziert werden können

Wir bewerten alle ESG-Risiken hinsichtlich ihrer potenziellen Auswirkungen auf die Liquidität und die Gewinn- und Verlustrechnung des Fonds. Wesentliche Risiken werden im Rahmen des Limitsystems und Stresstests berücksichtigt.

ESG-STRATEGIEN DER IMMOBILIENFONDS DER KGAL

Neben der Umsetzung der allgemeinen ESG-Richtlinien wurden bereits frühzeitig fondsspezifische Schwerpunkte gesetzt, wie z.B:

- Der KGAL Core 4 (Art. 8-Fonds) ist als klimaneutral konzipiert: Der Anlageberater ist verpflichtet, die Netto-Kohlenstoffemissionen über Klima-Kollekte, einen CO₂-Kompensationsfonds der christlichen Kirchen in Deutschland, auszugleichen. Der Fonds nimmt zudem am GRESB Rating teil, das die ESG-Leistung des Fonds im Vergleich zu anderen teilnehmenden Fonds aufzeigt. Neben der kontinuierlichen ökologischen Verbesserung der Fondsobjekte während des Investitionsprozesses und der Haltedauer wendet der Fonds verbindliche Ausschlusskriterien an. Demnach werden Mieter ausgeschlossen, die bestimmte Umsatzschwellen in Geschäftsaktivitäten u.a. im Zusammenhang mit Waffen, Glücksspiel, Spekulation mit Rohstoffen, Kernkraftwerken und fossilen Brennstoffen überschreiten.
- Der KGAL Core 3 (Art. 8-Fonds) integriert soziale und ökologische Kriterien mit Fokus auf eine Reduktion der CO₂-Emissionen mit dem Ziel der Klimaneutralität, sowie auf die Bereitstellung von gesundem Wohnraum. Unter anderem werden alle von den Eigentümern verwaltete Flächen mit 100 % Ökostrom versorgt. Der Fonds kompensiert darüber hinaus CO₂-Emissionen nach anerkannten internationalen Standards. Was die sozialen Kriterien betrifft, so fördert der Fonds erschwinglichen Wohnraum, vermeidet Gentrifizierung und bezieht die

Mieter als geschätzte Partner ein. Um diese Ziele zu unterstützen, werden einschlägige Gebäudezertifizierungen angestrebt (z. B. Well, Fitwel, DGNB).

- Der KGAL immoSUBSTANZ (Art. 8-Fonds) hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2045 mindestens 50 % des Immobilienvermögens nahezu klimaneutral zu verwalten. Er orientiert sich dabei an einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad (CRREM) mit dem Ziel, die globale Erwärmung bis 2050 auf 2 °C zu begrenzen. Für die verbleibenden 50 % des Immobilienvermögens wird die Einhaltung des Dekarbonisierungspfades angestrebt. Die CRREM- Zielwerte werden mit den entsprechend ermittelten Werten der Bestandsimmobilien und neu zu erwerbenden Immobilien verglichen. Auf diese Weise werden die Objekte des Fonds kontinuierlich überprüft, um Optimierungsmöglichkeiten zu identifizieren und umzusetzen. Dies geht einher mit einer ESG-Due-Diligence im Investitionsprozess, der regelmäßigen Erhebung von Verbrauchsdaten, der Förderung von umweltfreundlichen Mietverträgen (Green Leases) und der Reduzierung des Energieverbrauchs. Dabei werden mindestens 90 % der Jahresnetto-Ist-Kaltmiete der gewerblichen Mieter nicht kontroversen Branchen zugeordnet. Kontroverse Branchen sind hierbei Glücksspiel, Pornografie, Spirituosen, Tabakwaren und Waffen.