

Angaben zur nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung gemäß Artikel 10 SFDR¹ der Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG²

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für den Fonds „Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über die ökologischen und sozialen Merkmale dieses Finanzprodukts. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um die vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale transparent zu erläutern.

1. Zusammenfassung

Das Finanzprodukt bewirbt ökologische und soziale Merkmale in der Kategorie des Artikel 8 Offenlegungsverordnung. Das Finanzprodukt strebt keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung (VO EU 2020/852) an. Es bewirbt aber auch ökologische Merkmale mit einem Umweltziel, das nach der EU-Taxonomie Verordnung jedoch nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen ist (vgl. Ziffer 4).

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische und soziale Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei der Verwaltung des Fonds darstellen. Das Finanzprodukt tätigt keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen, so dass eine Einflussnahme bzw. Beteiligung an der Unternehmensführung nicht erfolgt.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische und soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen (im Sinne der EU-Taxonomie Verordnung) angestrebt. Die OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sind für die Investitionstätigkeit des Finanzprodukts nicht anwendbar, da das Finanzprodukt entsprechend seiner Investitionsstrategie ausschließlich mittelbar und unmittelbar in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

Nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung werden aus Sicht der Gesellschaft für das Finanzprodukt ausdrücklich nicht beworben. Die Gesellschaft geht auf der Grundlage der Erkenntnisse aus einem beauftragten ESG-Check davon aus, dass (a) kein

¹ SFDR meint Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und den Artikeln 24 bis 36 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 (technische Regulierungsstandards)

² Nachfolgend „Finanzprodukt“ genannt

Anteil von Investitionen in Immobilien besteht, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

Auf nicht verpflichtender Grundlage teilt die Gesellschaft ergänzend mit, dass aus ihrer Sicht weitere Umweltziele, die in der EU-Taxonomie-Verordnung genannt werden, durch das Finanzprodukt nicht verletzt sein sollten.

3. Ökologische und soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Damit soll ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet werden. Durch den Ausschluss disputabler Branchen und dem Ziel der Barrierefreiheit der Immobilie sollen soziale Zwecke verfolgt werden.

4. Anlagestrategie

Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „Gewerbeimmobilien“ i.S.v. Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19. Dezember 2012. Mindestens 75 % des Wertes des Finanzprodukts ist (mittelbar) in eine Immobilie investiert, die zusätzlich die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- a) Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2,0 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet.
- b) Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.

Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie direkt oder indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.

5. Aufteilung der Investitionen

Mindestens 75 % des Kapitals des Finanzprodukts werden in Vermögensgegenstände investiert sein, die ökologische und/oder soziale Merkmale aufweisen, aber nicht als nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung (Verordnung (EU) 2020/852) qualifizieren. Maximal 25 % des Kapitals des Finanzproduktes können ohne Berücksichtigung von ökologischen und/oder sozialen Merkmalen investiert sein.

6. Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale

Zur Überwachung des Dekarbonisierungspfads werden die CO₂-Emissionen der Immobilie von der Gesellschaft mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen. Für die Immobilie wird der sogenannte Pfad der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2,0° C bis zum Jahr 2050 verfolgt (vgl. hierzu Ziffer 12). Die CO₂-Emissionen der Immobilie betragen im Jahr 2024 auf Basis einer Auswertung von Mai 2025 rd. 7 kg CO₂-Äquivalent / (m²*a). Der relevante CRREM-Zielwert für 2024 betrug rd. 35 kg CO₂-Äquivalent / (m²*a).

Der etwaige Ausschluss von Mietern aus disputablen Branchen wird anhand der Vertragswerke und Angaben der Mietvertragsparteien von der Gesellschaft – insbesondere zur Nutzung der Mietfläche – sowohl anlassbezogen als auch kontinuierlich durch das Vertragsmanagement überwacht. Der Alleinmieter war auch im Jahr 2024 in keiner disputablen Branche tätig.

7. Methoden

- Dekarbonisierungspfad: Die CO₂-Emissionen werden jährlich vorrangig anhand der tatsächlichen Emissionswerte, oder sofern diese nicht vorhanden sind, anhand einer Schätzung auf Basis des Verbrauchsausweise ermittelt und mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen. Ziel hierbei ist es, dass die Immobilie mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2,0 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet wird. Die Gesellschaft nutzt hierzu IT-Lösungen von Drittanbietern.
- Nutzung der Immobilien: Der Ausschluss disputabler Branchen aus der Vermietung wird insbesondere anhand des allgemeinen Vertragsmanagements beurteilt. Mieter und die von ihnen angegebene Nutzungsart der Mietfläche werden dahingehend beurteilt, ob eine disputable Branche im Sinne der Anlagestrategie des Finanzprodukts vorliegt. Ist dies der Fall, wird der Mietvertrag ggf. nicht abgeschlossen.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Verwendete Datenquellen sollen tatsächliche Verbrauchswerte gemäß den vorgelegten oder vorliegenden letzten Abrechnungen oder digitale Verbrauchserfassung/Smart Meter, Energieausweise, Benchmarks, Ergebnisse der Auswertungen aus dem CRREM-Tool sowie Vertragsunterlagen sein. Die erhobenen Daten werden elektronisch von Drittanbietern verarbeitet; die Datenqualität wird im Rahmen des Vier-Augen-Prinzips durch die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH regelmäßig geprüft.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Falls keine tatsächlichen CO₂-Emissionswerte verfügbar sind, wird auf geeignete Vergleichsdaten und/oder Schätzwerte zurückgegriffen. Hieraus können sich Abweichungen ergeben, die für die Zukunft nicht vorhergesehen werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäudeperformance im Sinne des vom Drittanbieter betriebenen CRREM-Tools auch bei höheren Verbrauchswerten - z.B. durch zusätzliche mieterspezifische Strom- oder Wärmeverbräuche - nicht wesentlich schlechter ist, so dass auch insoweit angenommen wird, dass diese Beschränkungen keinen Einfluss auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale haben.

10. Sorgfaltspflicht

Hinsichtlich der Einhaltung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale findet eine laufende Kontrolle durch die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH statt. Zuständig hierfür ist das Portfoliomanagement ggf. unter Zuhilfenahme von externen Gutachtern bzw. Berater und/oder Sachverständige. Durch diese laufende Kontrolle soll

sichergestellt werden, dass die Investitionen des Finanzprodukts mit den ökologischen und sozialen Merkmalen der Anlagestrategie (vgl. zuvor unter Ziffer 4) in Einklang stehen.

11. Mitwirkungspolitik

Das Finanzprodukt tätigt keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen, sodass eine Einflussnahme bzw. Beteiligung an der Unternehmensführung nicht erfolgt. Es bestehen daher keine Managementverfahren im Hinblick auf etwaige nachhaltigkeitsbezogene Kontroversen in Zielunternehmen.

12. Bestimmter Referenzwert

Die CO₂-Emissionen der Immobilie werden mit einem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfad zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien abgeglichen; die Einzelheiten dieser Methode können unter <https://www.crrem.eu/tool/> eingesehen werden. Die in dem CRREM-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden jährlich mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der Immobilie abgeglichen.

WICHTIGER HINWEIS

Dieses Dokument wurde von der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die von ihr verwaltete Paribus Technologiezentrum Berlin GmbH & Co. geschlossene Investment-KG erstellt und ersetzt alle vorherigen Versionen vor dem aktuellen Redaktionsdatum (siehe oben). Die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen sind keine Anlageempfehlungen, sondern setzen gesetzliche Pflichten um. Das Dokument stellt keine umfassende Fondsinformation dar. Keinesfalls sollte auf Basis dieses Dokuments eine Anlageentscheidung getroffen werden. Ausführliche produktspezifische Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken sind den jeweils gültigen Vertrags- und Prospektunterlagen zu entnehmen.

Für das Verständnis dieser Unterlage ist es wichtig wissen, dass ESG bezogenen Informationen rechtlich auf einer neuen gesetzlichen Grundlage beruhen, für die es weder eine gefestigte Rechtsprechung, Verwaltungspraxis, Rechtsanwendung oder Rechtsauslegung gibt. Aussagen zu ESG spezifischen Eigenschaften oder Methoden einer oder der Immobilie basieren auf der von der Gesellschaft unter Beiziehung von Beratern gebildeten Auslegung anwendbarer EU-Vorschriften. Sofern und soweit für ESG bezogenen Aussagen auf (Verbrauchs-)Daten zurückgegriffen werden muss, bestehen aktuell keine Verpflichtungen oder einheitliche Standards wie diese Daten in vergleichbarer Weise ermittelt und/oder dargestellt oder verfügbar gehalten werden müssen. Vor diesem Hintergrund können veränderte rechtliche Anforderungen oder Festigung der Marktpraxis oder Verwaltungspraxis oder in Bezug auf technische Verfügbarkeiten von Daten oder einheitlichen Prüfungsstandards zu veränderten methodischen Ansätzen oder Interpretation von Daten oder Schlussfolgerung führen, die mit der Festigung der Anwendungspraxis und des bautechnischen Fortschritts von der Gesellschaft erwartet werden.

Stand: 30. April 2026