

# **Angaben zur nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung gemäß Artikel 10 SFDR<sup>1</sup> der Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG<sup>2</sup>**

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 Immobilienfonds München Taunusstraße 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 und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 75 % an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, die nach der EU-Taxonomie Verordnung nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind (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

---

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

<sup>2</sup> 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 und (b) nach Einschätzung der Gesellschaft kein Anteil von Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz besteht. Ein niedriger Energieverbrauch einer Immobilie wird in diesem Zusammenhang gemessen am mittleren Jahresenergieverbrauch des gesamten Gebäudebestandes der Gebäudekategorie „Nichtwohngebäude“ für Heizung, Warmwasser und Strom von 90 kWh/qm pro Jahr als Referenzwert/Vergleichswert<sup>3</sup>.

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Damit soll ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet werden. Durch den Ausschluss disputer 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 sind in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) **Energieverbrauch:** Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/ -bedarfsausweises.
- b) **Dekarbonisierungspfad:** Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten der Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet.
- c) **Nutzung der Immobilie:** Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
- d) Die Immobilie ist auf mindestens 80 % der Fläche barrierefrei.

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

---

<sup>3</sup> **Zur ergänzenden Erläuterung:** Die Wertermittlung erfolgt auf der zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes aktuellen Fassung der „Regeln für Energieverbrauchswerte und der Vergleichswerte im Nichtwohngebäudebestand“ vom 15. April 2021. Es wurde als Vergleichskategorie ein Bürogebäude mit einem überwiegenden Anteil von Großraumbüros an der Gesamtfläche ausgewählt. Der Endenergieverbrauch der Immobilie soll niedriger sein als der dort dargestellte Vergleichswert. Aus der Grundlage des Energieverbrauchsausweises vom Oktober 2021 beträgt der Endenergieverbrauch für die Immobilie für Heizung, Warmwasser und Strom ca. 54 kWh/qm pro Jahr.

## 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

Die Ermittlung des Energieverbrauchswertes der Immobilie erfolgt ab dem Jahr 2023 durch Ablesung / Ermittlung des Energieverbrauchswertes, soweit verfügbar, anhand tatsächlicher Verbrauchsdaten gemäß den Zählerständen. Können tatsächliche Verbrauchsdaten nicht ermittelt werden oder stehen diese dem Grunde nach nicht zur Verfügung können Energieverbrauchswerte auch nach kaufmännischen Kriterien geschätzt werden. Der so bestimmte Energieverbrauchswert soll im Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom nicht über 90 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr liegen. Für das Jahr 2023 betrug der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom auf Basis eigener Ablesung rund 69 kWh/m<sup>2</sup>.

Zur Überwachung des Dekarbonisierungspfads werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie von der Gesellschaft mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen. Für die Immobilie wird der sogenannte Pfad der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5° C bis zum Jahr 2050 verfolgt (vgl. hierzu Ziffer 12). Die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie betrugen im Jahr 2023 auf Basis einer Auswertung von September 2024 rd. 24 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>\*a). Der relevante CRREM-Zielwert für 2023 betrug rd. 44 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>\*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 2023 in keiner disputablen Branche tätig.

Die Barrierefreiheit der Immobilie entsprechend der offengelegten Auslegung wird von der Gesellschaft im Rahmen des Property Managements turnusgemäß kontrolliert. Bei relevanten baulichen Veränderungen werden Maßnahmen auch unter Berücksichtigung der Aufrechterhaltung oder Förderung der Barrierefreiheit neben anderen Investitionszielen berücksichtigt. Die weitgehende Barrierefreiheit der Immobilie war im Jahr 2023 zu über 80% gegeben.

## 7. Methoden

- Energieverbrauch: Die Überprüfung der Energieverbrauchswerte soll abhängig von der Verfügbarkeit konkreter Daten durch Auswertung der tatsächlichen Verbrauchsdaten der Immobilie erfolgen.
- Dekarbonisierungspfad: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden jährlich vorrangig anhand der tatsächlichen Emissionswerte, oder sofern diese nicht vorhanden sind, anhand einer Schätzung auf Basis des Verbrauchsausweises ermittelt und mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur

systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen. Ziel hierbei ist es, dass die Immobilie mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet wird. Die Gesellschaft nutzt hierzu IT-Lösungen von Drittanbietern.

- **Nutzung der Immobilien:** Der Ausschluss disputer 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 disputer Branche im Sinne der Anlagestrategie des Finanzprodukts vorliegt. Ist dies der Fall, wird der Mietvertrag ggf. nicht abgeschlossen.
- **Barrierefreiheit:** Die Barrierefreiheit der Immobilie wird anhand der räumlichen Barrierefreiheit gemessen. Für das Finanzprodukt wird angenommen, dass mindestens 80 % der planmäßig nutzbaren und begehbaren Fläche der Immobilie mit einem Rollstuhl befahrbar sind. Das bedeutet, dass ein Büro- und Verwaltungsgebäude so gestaltet ist, dass es für alle Nutzer ohne fremde Hilfe zugänglich ist und allen Nutzern uneingeschränkte Bewegung ermöglicht wird.

## **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. Für das Gebäude liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis (Datum der Ausstellung: 08.10.2021) vor. Die Energieverbrauchswerte werden seit dem Jahr 2023 durch Ablesung der Zählerstände / Auswertung ermittelt.

## **9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

Falls keine tatsächlichen Energie-Verbrauchswerte/CO<sub>2</sub>-Emissionswerte verfügbar sind, wird auf geeignete Vergleichsdaten und/oder Schätzwerte zurückgegriffen. Hieraus können sich Abweichungen ergeben, die für die Zukunft nicht vorhergesehen werden können. Aus dem verbrauchsorientierten Energieausweis vom 08.10.2021 geht nicht hervor, ob mieterspezifische Verbrauchswerte in die Datenerfassung eingeflossen sind, so dass unklar ist, ob tatsächlich der gesamte Energieverbrauch des Objekts dargestellt war. In diesem Zusammenhang 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen der Immobilie werden mit einem vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfad zur systematischen Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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 Immobilienfonds München Taunusstraße 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 Markpraxis 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: 4. April 2025