

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand: 30. Juni 2026

Version 2

Finanzmarktteilnehmer: Savills Investment Management KVG GmbH

LEI: 52990060T8H38ZH5EE67

Einführung

Laut Artikel 4 Absatz 1 (a) der EU-Offenlegungsverordnung veröffentlichen Finanzmarktteilnehmer auf ihrer Internetseite Informationen, wenn sie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigen, eine Erklärung über Strategien zur Wahrung der Sorgfaltspflicht im Zusammenhang mit diesen Auswirkungen in Anbetracht ihrer Größe, der Art und des Umfangs ihrer Tätigkeiten und der Arten der Finanzprodukte, die sie zur Verfügung stellen. Die vorliegende Erklärung (die "Erklärung") wird in Übereinstimmung mit Artikel 4 Abs. 1 (a) der EU-Offenlegungsverordnung abgegeben und gilt nur für den in Deutschland ansässigen Alternative Investment Fund Manager Savills Investment Management KVG GmbH ("SIM KVG" oder das „Unternehmen“; LEI 52990060T8H38ZH5EE67) innerhalb der Savills Investment Management Gruppe (die "Gruppe").

Bitte beachten Sie, dass diese Erklärung nicht für Savills Investment Management (Luxembourg) Sàrl, Savills Investment Management SGR S.p.A. oder Savills Fund Management GmbH gilt, da diese Unternehmen sich dafür entschieden haben, nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Unternehmensebene nach Maßgabe des Artikels 4 Abs. 1 (b) der EU-Offenlegungsverordnung nicht zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Savills Investment Management KVG GmbH (LEI: 52990060T8H38ZH5EE67) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von Savills Investment Management KVG GmbH.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 28.03.2025 bis zum 31.12.2025.

Savills Investment Management KVG GmbH berücksichtigt auf Unternehmensebene bei ihren Investitionsentscheidungen in Immobilien insbesondere die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (engl. „Principle Adverse Impacts“; kurz: „PAI“) im Zusammenhang mit dem Engagement in fossilen Brennstoffen durch Investitionen in Immobilien, dem Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, den durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen sowie der Intensität des Energieverbrauchs. Die Auswahl dieser vier PAIs beruht auf ihrer besonderen Wesentlichkeit für direkte Immobilieninvestitionen, ihrer Relevanz für Transitions- und CapEx-Risiken sowie ihrer operationalen Erfassbarkeit im Ankaufs- und Bestandsprozess.

Diese nachteiligen Auswirkungen werden insbesondere im Rahmen der Ankaufs-Due-Diligence, der Investitionsentscheidung durch das Investment Committee sowie der laufenden Überwachung während des Investitionszyklus berücksichtigt. Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung dieser nachteiligen Auswirkungen wurden am 28.03.2025 von der Geschäftsführung genehmigt. Die operative Verantwortung für die Umsetzung liegt insbesondere bei den in den Erwerbs- und Bestandsprozessen eingebundenen Funktionen der Gesellschaft, darunter insbesondere Transaktionsmanagement, ESG-Verantwortlicher in Deutschland, Fondsmanagement bei Neuakquisitionen sowie Asset Management im Bestandsportfolio. Externe Property Manager, technische und ESG-Due-Diligence-Berater sowie weitere externe ESG-Dienstleister unterstützen die Datenerhebung und -verarbeitung. Zudem erfolgt eine fortlaufende Einbindung relevanter interner Gremien und, soweit sachgerecht, ein Austausch mit Mietern zu Nachhaltigkeitsthemen.

Soweit für einzelne Investitionen keine vollständigen oder belastbaren Daten vorliegen, verfolgt die Gesellschaft einen Best-Efforts-Ansatz. Etwaige Datenlücken werden in der jeweiligen Berichterstattung berücksichtigt und erläutert. Die nachteiligen Auswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren werden grundsätzlich mindestens jährlich erhoben und dokumentiert.

Die Erklärung enthält darüber hinaus Angaben zur Mitwirkungspolitik, wobei die Gesellschaft aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert hat. Ferner verweist die Erklärung auf die von der Savills IM Gruppe beachteten internationalen Standards und Verpflichtungen, insbesondere die PRI-Initiative der Vereinten Nationen, das Better Buildings Partnership Climate Change Commitment, die Science Based Targets Initiative, die Responsible Investment Policy, den Net Zero Carbon Pathway sowie die freiwillige TCFD-konforme Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Beachtung dieser Standards und Zielsetzungen wird insbesondere anhand der auf Unternehmensebene berücksichtigten Immobilien-PAIs gemessen. Im Hinblick auf Klimaaspekte verweist die Gesellschaft auf den Net Zero Carbon Pathway mit dem Ziel, operative Emissionen bis 2040 auf Netto-Null zu reduzieren. Zur Einordnung der Emissionen wird zudem mindestens jährlich geprüft, wie diese im Vergleich zu den einschlägigen Dekarbonisierungszielpfaden nach dem Carbon Risk Real Estate Monitor-Tool (CRREM) abschneiden. Ein historischer Vergleich ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments noch nicht möglich; ein solcher kann frühestens in der darauffolgenden Berichterstattung bis zum 30.06.2027 für den Bezugszeitraum 2026 erfolgen.

Summary

Savills Investment Management KVG GmbH (LEI: 52990060T8H38ZH5EE67) considers principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. The present statement is the consolidated statement on principal adverse impacts on sustainability factors of Savills Investment Management KVG GmbH.

This statement on principal adverse impacts on sustainability factors covers the reference period from 28 March 2025 to 31 December 2025.

At entity level, Savills Investment Management KVG GmbH considers in particular the principal adverse impacts ("PAI") of its investment decisions in real estate in relation to exposure to fossil fuels through real estate assets, exposure to energy-inefficient real estate assets, greenhouse gas emissions generated by real estate assets and energy consumption intensity. The selection of these four PAIs is based on their particular materiality for direct real estate investments, their relevance for transition and CapEx risks and their operational measurability in the acquisition and asset management process.

These adverse impacts are considered in particular in the context of acquisition due diligence, the investment decision by the Investment Committee and the ongoing monitoring during the investment cycle. The policies to identify and prioritise these adverse impacts were approved by the management of Savills Investment Management KVG GmbH on 28 March 2025. Operational responsibility for implementation lies in particular with the functions of the company involved in the acquisition and asset management processes, including in particular Transaction Management, the ESG representative in Germany, Fund Management for new acquisitions and Asset Management for the existing portfolio. External property managers, technical and ESG due diligence advisers and other external ESG service providers support data collection and processing. In addition, relevant internal committees are continuously involved and, where appropriate, exchanges with tenants on sustainability matters take place.

Where complete or reliable data is not available for individual investments, the company applies a best-efforts approach. Any data gaps are taken into account and explained in the relevant reporting. Adverse impacts on the selected sustainability indicators are generally collected and documented at least annually.

The statement also contains information on engagement policies. Due to the nature of its business activities, the company has not implemented engagement policies pursuant to Article 3g of Directive 2007/36/EC. The statement further refers to the international standards and commitments observed by the Savills IM Group, in particular the United Nations PRI initiative, the Better Buildings Partnership Climate Change Commitment, the Science Based Targets initiative, the Responsible Investment Policy, the Net Zero Carbon Pathway and voluntary TCFD-aligned sustainability reporting.

Compliance with these standards and targets is measured in particular by reference to the real estate PAIs considered at entity level. With regard to climate-related aspects, the company refers to the Net Zero Carbon Pathway, which aims to reduce operational emissions to net zero by 2040. In order to assess emissions, the company also reviews at least annually how they perform against the relevant decarbonisation pathways of the Carbon Risk Real Estate Monitor tool (CRREM).

A historical comparison is not yet possible at the time this document is prepared. Such a comparison can be provided at the earliest in the subsequent reporting by 30 June 2027 for the 2026 reference period.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren gemäß Tabelle 1 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen [2025]	Auswirkungen [2024]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEOZUGENE INDIKATOREN						
Treibhausgasemissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen	n/a	n/a	n/a	n/a
		Scope-2-Treibhausgasemissionen	n/a	n/a	n/a	n/a
		Scope-3-Treibhausgasemissionen	n/a	n/a	n/a	n/a
		THG-Emissionen insgesamt	n/a	n/a	n/a	n/a
	2. CO ₂ -Fußabdruck	CO ₂ -Fußabdruck	n/a	n/a	n/a	n/a
	3. THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	n/a	n/a	n/a	n/a
	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	n/a	n/a	n/a	n/a
	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen	n/a	n/a	n/a	n/a
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren	n/a	n/a	n/a	n/a
Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken.	n/a	n/a	n/a	n/a

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen [2025]	Auswirkungen [2024]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	n/a	n/a	n/a	n/a
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	n/a	n/a	n/a	n/a
INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG						
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren	n/a	n/a	n/a	n/a
	11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben	n/a	n/a	n/a	n/a
	12. Unbereinigtes geschlechts-spezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	n/a	n/a	n/a	n/a
	13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane	n/a	n/a	n/a	n/a

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen [2025]	Auswirkungen [2024]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
	14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind	n/a	n/a	n/a	n/a

Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen [2025]	Auswirkungen [2024]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	n/a	n/a	n/a	n/a
Soziales	16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)	n/a	n/a	n/a	n/a

Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen [2025]	Auswirkungen [2024]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0,04%	n/a	Im Fall des zugrundeliegenden Portfolios handelt es sich bei den 0,04% um den anteiligen Marktwert von zwei Tankstellen auf Grundstücken der Fonds.	./.
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	27,50%	n/a	Immobilien mit Energieausweisen C oder schlechter. Für 97,7% der Immobilienwerte lagen gültige Energieausweise vor.	u.a. Installation von PV-Anlagen; Optimierung des Betriebs der HLK-Anlagen; Installation von Wärmepumpen.

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Zusätzliche Klimaindikatoren und andere umweltbezogene Indikatoren gemäß Tabelle 2 Anhang 1 der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 – Fokus auf Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen	Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (qualitativ oder quantitativ)	Messgröße	Auswirkungen [2025]	Auswirkungen [2024]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Treibhausgasemissionen	18. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	Scope 1: 2.224 t CO ₂ e Scope 2: 9.172 t CO ₂ e Scope 3: 20.861 t CO ₂ e Scope 1-3: 32.257 t CO ₂ e	n/a	Scope 1: 100% basierend auf gemessenen Verbräuchen. Scope 2: 99% basierend auf gemessenen Verbräuchen; 1% hochgerechnet. Scope 3: 71% basierend auf gemessenen Verbräuchen; 29% hochgerechnet. Scope 1-3: 82% basierend auf gemessenen Verbräuchen; 18% hochgerechnet.	u.a. Installation von PV-Anlagen; Optimierung des Betriebs der HLK-Anlagen; Installation von Wärmepumpen.
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000091 GWh/m ² a (91 kWh/m ² a)	n/a	82% der Verbräuche lagen als gemessene Daten vor. 18% wurden gebenchmarkt bzw. hochgerechnet.	u.a. Installation von PV-Anlagen; Optimierung des Betriebs der HLK-Anlagen; Installation von Wärmepumpen.
Abfall	20. Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde	n/a	n/a	n/a	n/a
Ressourcenverbrauch	21. Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe	n/a	n/a	n/a	n/a
Biodiversität	22. Verbauung	Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	n/a	n/a	n/a	n/a

Beschreibung der Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurden von der Geschäftsführung der Savills Investment Management KVG GmbH am 28.03.2025 genehmigt. Die Gesellschaft berücksichtigt die Nachhaltigkeitsindikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei ihren Investitionsentscheidungen im Immobilien-Investment-Prozess und im Immobilien-Bestandsmanagement-Prozess. Die erstmalige vollständige Berichterstattung zu den auf Unternehmensebene berücksichtigten PAI-Indikatoren für den Bezugszeitraum 2025 erfolgt bis zum 30.06.2026. Für die Berichterstattung zum Abschneiden der obigen aufgeführten Indikatoren wurden die Tabellen 1 und 2 des Anhangs der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 genutzt.

Die operative Verantwortung für die Umsetzung liegt bei den in den Erwerbs- und Bestandsprozessen eingebundenen Funktionen der Savills Investment Management KVG GmbH. Hierzu gehören insbesondere der Bereich Transaktionsmanagement, der ESG-Verantwortliche in Deutschland und das Fondsmanagement bei Neuakquisitionen sowie das Asset Management bei dem Management von Immobilien im Bestandsportfolio. Externe Property Manager, technische und ESG-Due-Diligence-Berater sowie weitere externe ESG-Dienstleister unterstützen die Datenerhebung und -verarbeitung. Die Überwachung erfolgt insbesondere durch das Investment Committee von Savills IM sowie die Geschäftsführung der Savills Investment Management KVG GmbH.

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst, wenn wesentliche Veränderungen, insbesondere regulatorischer, marktbezogener, methodischer oder portfolioseitiger Art, dies erforderlich machen.

Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren

Für die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Unternehmensebene hat die Savills Investment Management KVG GmbH für ihre direkten Immobilieninvestitionen die beiden verpflichtenden Immobilien-PAIs Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien und Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz sowie die zusätzlichen PAIs Treibhausgasemissionen (Scope 1, Scope 2, Scope 3 und gesamte Treibhausgasemissionen) und Intensität des Energieverbrauchs ausgewählt. Die Auswahl dieser Indikatoren beruht auf ihrer besonderen Wesentlichkeit für direkte Immobilieninvestitionen, ihrer Relevanz für Transitionsrisiken sowie ihrer operativen Erfassbarkeit im Ankaufs- und Bestandsprozess.

Die Feststellung und Bewertung dieser PAIs erfolgt sowohl vor Erwerb einer Immobilie im Rahmen der technischen und Umwelt-Due-Diligence sowie der ESG-Due-Diligence und der Befassung des Investment Committee als auch während der Haltedauer im Rahmen der laufenden Überwachung, regelmäßig mindestens jährlich. Bei der Auswahl und Gewichtung der PAIs wird insbesondere berücksichtigt, ob und in welchem Ausmaß eine Immobilie fossilen Nutzungen ausgesetzt ist, welche energetische Qualität anhand der Energieausweise vorliegt, wie hoch Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen sind und welche Transitions- und CapEx-Risiken hieraus folgen können. Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens und die Schwere nachteiliger Auswirkungen werden damit insbesondere anhand der Nutzung der Immobilie, der energetischen Gebäudequalität, der Verbrauchs- und Emissionsintensität sowie der Dekarbonisierungsfähigkeit des Vermögenswertes beurteilt. Langfristige oder nur mit erheblichem Aufwand behebbare negative Auswirkungen werden als potenziell besonders schwerwiegend berücksichtigt. Eine ausschließlich starre, einheitliche Schwellenwertlogik wird auf Unternehmensebene nicht angewandt; vielmehr erfolgt die Würdigung asset- und portfoliobezogen unter Berücksichtigung der jeweiligen Besonderheiten der Immobilie und des Gesamtportfolios.

Datenquellen, -erhebung und -verarbeitung

Die nachteiligen Auswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren werden grundsätzlich mindestens jährlich erhoben und dokumentiert.

Der PAI zu fossilen Brennstoffen betrifft im Kontext des Immobilienportfolios von Savills Investment Management KVG GmbH lediglich Immobilien und Grundstücke, auf denen sich Tankstellen befinden. Datenquellen sind entsprechende Objektdokumente, Mieterübersichten und Objektkennntnis. Vorhandene Tankstellen werden marktwertgewichtet in die Berichterstattung aufgenommen.

Für den PAI zur Energieeffizienz werden die offiziellen Energieausweise der Gebäude herangezogen. Sofern in den nationalen Energieausweisen keine Energieeffizienzklassen ausgewiesen werden, werden die Energieausweise mittels geeigneter Methoden (z.B. BVI-Methode) in Effizienzklassen umgerechnet. Sofern keine Energieausweise vorliegen bzw. die Energieausweise ihre Gültigkeit verloren haben, erfolgen entsprechende Nullmeldungen. In diesem Fall werden keine Schätzwerte genutzt.

Für den PAI Energieverbrauch erfolgt die Erfassung der Energieverbräuche der Immobilien mindestens einmal jährlich. Die Datenerfassung wird über eine Online-ESG-Plattform durchgeführt, die von einem externen ESG-Dienstleister betrieben wird. Als Datenquellen werden insbesondere Ablesungen von Energiezählern, Smart-Meter-Daten, Rechnungen von Energieversorgern sowie weitere digitale Datenquellen, beispielsweise über Messstellenbetreiber, herangezogen. Die Erhebung der Verbrauchsdaten erfolgt entweder über digitale Schnittstellen oder über das Asset- und Property-Management. Soweit eine direkte oder automatisierte Datenerhebung nicht möglich ist, erfolgt die Datenzulieferung durch Dritte. Dies betrifft insbesondere solche Immobilien, bei denen Mieter für den eigenständigen Betrieb verantwortlich sind, sowie mieterspezifische Verbräuche, beispielsweise innerhalb der vom Mieter genutzten Flächen. In diesen Fällen werden die relevanten Daten teilweise oder vollständig durch Mieter bereitgestellt. Grundsätzlich wird angestrebt, die Datenerfassung in einem möglichst hohen Maß zu automatisieren. Gleichzeitig besteht bei einzelnen Immobilien eine Abhängigkeit von der Mitwirkung und Zulieferung durch Mieter, sofern diese für die Erfassung oder Bereitstellung der jeweiligen Verbrauchsdaten verantwortlich sind. Zur Sicherstellung der Datenqualität sind entsprechende Qualitätsprüfungen in den internen Prozessen verankert. Ergänzend hierzu werden die erfassten Energieverbrauchsdaten einmal jährlich durch ein externes Unternehmen geprüft. Sofern nicht für sämtliche Immobilien vollständige Energieverbrauchsdaten vorliegen, werden immobilien spezifische Benchmarks und Hochrechnungen zur Ergänzung fehlender Werte herangezogen. Die Einfügung dieser Daten erfolgt unmittelbar in der ESG-Plattform unseres externen ESG-Dienstleisters. Die zugrunde liegende Methodik zur Hochrechnung und zum Benchmarking fehlender Daten kann bei Bedarf gesondert zur Verfügung gestellt werden. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass die Energieverbrauchsdaten einzelner Immobilien vollständig auf Schätzungen beruhen. Dies ist insbesondere dann möglich, wenn erforderliche Datenzulieferungen durch Mieter nicht vorliegen bzw. nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für den PAI Treibhausgasemissionen erfolgt die Erfassung der Treibhausgasemissionen grundsätzlich auf Basis der Prozesse zur Erfassung der Energieverbräuche. Die zugrundeliegenden Energieverbrauchsdaten stellen eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung und Umrechnung in CO₂-Emissionen dar. Insoweit wird auf die bestehenden Prozesse, Datenquellen, Erhebungswege sowie Qualitätssicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erfassung von Energieverbräuchen verwiesen. Die Umrechnung der erfassten Energieverbräuche in CO₂-Emissionen erfolgt durch unseren aktuellen externen ESG-Dienstleister unmittelbar in der ESG-Plattform. Dabei wird ein location-based Ansatz angewendet. Für die Berechnung werden unter anderem Emissionsfaktoren der International Energy Agency (IEA) herangezogen. Weitergehende Einzelheiten zur Umrechnungsmethodik sowie zu den konkret verwendeten Emissionsfaktoren können bei Bedarf und auf Rückfrage gesondert zur Verfügung gestellt werden.

Das Unternehmen bemüht sich nach besten Kräften, Daten zu den oben genannten wichtigsten nachteiligen Auswirkungen für alle Investitionen zu berücksichtigen und zu sammeln. Allerdings können Daten für bestimmte Investitionen manchmal nicht verfügbar, unzureichend oder von geringer Qualität sein, sodass es dem Unternehmen möglicherweise nicht möglich ist, Daten in Bezug auf eine bestimmte Investition angemessen zu berücksichtigen. In diesem Fall wird das Fehlen dieser spezifischen Daten in den entsprechenden Berichten über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen berücksichtigt und erläutert.

Fehlermargen

Bei der Ermittlung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren können Fehlermargen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die möglichen Fehlermargen hängen insbesondere von der Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Qualität der zugrunde liegenden Objekt-, Verbrauchs- und Emissionsdaten sowie von der ordnungsgemäßen Erfassung, Zuordnung und Verarbeitung dieser Daten ab. Eine pauschale quantitative Fehlermarge wird derzeit nicht ausgewiesen, da die möglichen Abweichungen je nach Nachhaltigkeitsindikator, Immobilie, Datenquelle und Erhebungsweg unterschiedlich ausfallen können.

Beim PAI „Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien“ können Fehlermargen insbesondere aus unvollständigen oder fehlerhaften Objektdokumentationen, Mieterübersichten

savillsim.com

oder internen Objektinformationen resultieren. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn relevante Nutzungen, wie der Betrieb einer Tankstelle, nicht zutreffend erfasst werden. Da dieser Indikator auf klar identifizierbaren Objektnutzungen beruht, wird die Fehleranfälligkeit grundsätzlich als begrenzt eingeschätzt.

Beim PAI „Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz“ können Fehlermargen insbesondere durch fehlerhafte Dateneingaben oder fehlerhafte Umrechnungen entstehen. Dies betrifft insbesondere Fälle, in denen nationale Energieausweise keine Energieeffizienzklassen ausweisen und eine Umrechnung, beispielsweise nach der BVI-Methode, erforderlich ist. In diesem Zusammenhang können insbesondere Eingabe- oder Übertragungsfehler auftreten. Zur Begrenzung dieser Fehlermargen werden die Energieausweise im Rahmen der Datenerhebung und -verarbeitung geprüft. Sofern keine gültigen Energieausweise vorliegen, werden keine Schätzwerte verwendet, sondern entsprechende Nullmeldungen vorgenommen.

Bei den PAIs „Intensität des Energieverbrauchs“ und „Treibhausgasemissionen“ können Fehlermargen aus unterschiedlichen Datenquellen und Erhebungswegen resultieren. Mögliche Fehlerquellen sind insbesondere unzutreffende oder unvollständige Eingaben durch Property Manager oder Dritte, fehlerhafte Zählerablesungen, die Verwendung falscher Einheiten, eine fehlerhafte Zuordnung von Zählern zu Flächen oder Nutzern, Übermittlungsfehler sowie unvollständige Datenzulieferungen durch Mieter oder Dienstleister. Weitere Unsicherheiten können entstehen, wenn Verbrauchsdaten für einzelne Immobilien oder Teilflächen nicht vollständig verfügbar sind und deshalb Hochrechnungen oder immobilien spezifische Benchmarks verwendet werden. In diesen Fällen können die ausgewiesenen Werte von den tatsächlichen Verbrauchs- oder Emissionswerten abweichen.

Zur Verringerung dieser Fehlermargen werden die Energieverbrauchsdaten in einer Online-ESG-Plattform erfasst und verarbeitet. Die Plattform stellt Plausibilisierungs- und Kontrollinstrumente bereit, mit denen Abweichungen, Auffälligkeiten und unplausible Datenpunkte identifiziert werden können. Ergänzend führt der ESG-Verantwortliche in Deutschland interne Screenings der erfassten Daten durch. Darüber hinaus wird ein externes Unternehmen mit der Prüfung der Energieverbrauchsdaten beauftragt. Durch diese internen und externen Kontrollmaßnahmen sollen fehlerhafte oder unplausible Angaben identifiziert, korrigiert und die verbleibenden Fehlermargen so weit wie möglich reduziert werden.

Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt auf Basis der erfassten Energieverbrauchsdaten unmittelbar in der Online-ESG-Plattform des externen ESG-Dienstleisters. Fehlermargen können insoweit insbesondere aus fehlerhaften oder unvollständigen Energieverbrauchsdaten wie oben beschrieben entstehen. Darüber hinaus können Fehlermargen entstehen, wenn in der Plattform unzutreffende oder nicht aktuelle Emissionsfaktoren verwendet werden. Hinsichtlich der in der Plattform hinterlegten Emissionsfaktoren stützt sich die Gesellschaft auf die Prüfroutinen und Qualitätssicherungsprozesse des externen ESG-Dienstleisters. Die zutreffende Zuordnung der Energiequellen wird im Rahmen der Qualitätssicherung der Energieverbrauchsdaten geprüft.

Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die Gesellschaft keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert.

Die Asset Manager der Verwaltungsgesellschaft stehen allerdings in regelmäßigem Austausch mit den Mietern der verwalteten Immobilien, da die Verwaltungsgesellschaft bestrebt ist, die Immobilien in ihrem Portfolio kontinuierlich zu verbessern. Die Verwaltungsgesellschaft bemüht sich kontinuierlich um eine offene und kooperative Zusammenarbeit mit den Mietern, auch mit dem Ziel, die ESG-Berichterstattung in Bereichen wie Wasser-, Abfall- und Energieverbrauch zu verbessern und die ökologischen und sozialen Merkmale sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Immobilien zu verbessern.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Die Savills IM Gruppe hat sich durch Unterzeichnung der internationalen PRI-Initiative der UN (UN Principles for Responsible Investment) zur Berücksichtigung der Prinzipien für verantwortliches Investieren bei ihren Investitionsentscheidungen verpflichtet. Darüber hinaus ist sie Unterzeichner des Better Buildings Partnership's (BBP) Climate Change Commitments sowie der Science-based targets Initiative.

Ihre Nachhaltigkeitsziele hat die Savills IM Gruppe in einem Net Zero Carbon Pathway Dokument auf ihrer Website veröffentlicht. Ebenso hat die Savills IM Gruppe eine Responsible Investment Policy erstellt, um den Ansatz für verantwortungsvolles Investieren, Governance-Strukturen und Nachhaltigkeitsziele festzulegen. Darüber hinaus berichtet Savills Investment Management über ihre Nachhaltigkeitsentwicklungen im Rahmen einer freiwilligen TCFD-konformen Offenlegung durch den i.d.R. jährlich veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht.

Im Hinblick auf Klimaaspekte verweist die Savills Investment Management KVG GmbH auf den Net Zero Carbon Pathway, nach dem die Savills IM Gruppe für die Assets under Management mit diskretionären Managementbefugnissen anstrebt, operative Emissionen bis 2040 auf Netto-Null zu reduzieren. Die Beachtung der vorgenannten Standards und Zielsetzungen wird insbesondere anhand der auf Unternehmensebene berücksichtigten Immobilien-PAIs gemessen, nämlich des Engagements in fossilen Brennstoffen durch Investitionen in Immobilien, des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, der Treibhausgasemissionen der Immobilien sowie der Intensität des Energieverbrauchs. Insbesondere Energieeffizienz, Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen sind wesentliche Indikatoren zur Messung des Fortschritts auf dem Weg zur Erreichung des Net-Zero-Ziels bis 2040. Der Erfassungsbereich umfasst die direkten und indirekten Immobilieninvestitionen der von der Savills Investment Management KVG GmbH verwalteten Fonds, soweit diese in das unternehmensbezogene PAI-Reporting einfließen.

Die Erreichung der selbstgesetzten Klimaziele wird über den PAI Treibhausgasemissionen in absoluten Emissionen (t CO_{2e}-Emissionen p.a.) sowie in spezifischen Emissionen (kg CO_{2e}/m² a) gemessen. Zur Einordnung der objektspezifischen Emissionen der Immobilien wird darüber hinaus mindestens jährlich geprüft, wie die Emissionen im Vergleich zu den jeweils einschlägigen nutzungsart- und länderspezifischen Dekarbonisierungszielpfaden nach dem Carbon Risk Real Estate Monitor-Tool (CRREM) abschneiden. Savills IM verwendet als Benchmark ein zukunftsorientiertes Klimaszenario, welches nach dem Pariser Klimaabkommen einen 1,5°C-Pfad verfolgt. Allerdings verfolgt das Unternehmen mit ihren Immobilieninvestments nicht das Ziel, die globale Klimaerwärmung auf 1,5°C zu begrenzen, da dieser Grenzwert nach aktuellen wissenschaftlichen Studien zu Folge nicht mehr einzuhalten ist. Das CRREM-Tool liefert allerdings wertvolle Hinweise zu möglichen Transitions- und Marktrisiken.

Die Informationen zu Datenquellen können dem Abschnitt ‚Beschreibung der Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren‘ entnommen werden.

Historischer Vergleich

Ein historischer Vergleich ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments noch nicht möglich, da dieses Dokument erstmalig für den Bezugszeitraum 2025 erstellt wurde. Ein historischer Vergleich kann somit frühestens in der darauffolgenden Berichterstattung bis zum 30.06.2027 für den Bezugszeitraum 2026 erfolgen.

Versionshistorie

Version	Inhalt bzw. Änderung	Datum
1	Initiale Erstellung des Dokuments	07.08.2025
2	Klarstellungen (LEI-Nummer; Einfügen einer Zusammenfassung; detailliertere Erläuterungen zu den Kapiteln „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“, „Beschreibung der Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ sowie zu Kapitel „Bezugnahme auf international anerkannte Standards“; Einfügen der Kapitel „Mitwirkungspolitik“ sowie „Historischer Vergleich“.	30.06.2026

Disclaimer

Dieses Dokument enthält spezifische Informationen, die von der Savills Investment Management KVG GmbH (Savills IM) ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken bereitgestellt wurden. Die Savills Investment Management KVG GmbH ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 104229 und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassen und beaufsichtigt. Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind allgemeiner Natur und berücksichtigen keinerlei individuelle Umstände auf Seiten des Empfängers. Eine Rechts- oder Steuerberatung sowie eine sonstige Dienstleistung ist mit diesem Dokument nicht verbunden.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung, noch ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots betreffend den Kauf oder den Verkauf von Anteilen an die in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen dar. Pre-Marketing Dokumente werden kenntlich gemacht und stellen ebenso weder eine Vertriebsmaßnahme dar noch berechtigen sie zur Zeichnung von Anteilen. Es obliegt ausschließlich dem Empfänger dieses Dokuments, die Eignung des in diesem Dokument behandelten Investmentvermögens für seine Zwecke ggf. unter Hinzuziehung von Rechts-, Steuer-, Anlage- und/oder sonstigen Beratern zu beurteilen.

Dieses Dokument ist nicht Teil der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen der in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen. Der Erwerb von Anteilen an den in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen ist ausschließlich auf Basis der für die Investmentvermögen gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen möglich, die bei Savills IM erhältlich sind. Dieses Dokument erfüllt nicht die Anforderungen der Richtlinie 2004/39/EG (MiFID), der dazu erlassenen Richtlinien und Verordnungen sowie des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) und der Wertpapierdienstleistungs-, Verhaltens- und Organisationsverordnung (WpDVerOV). Das Dokument ist damit für jegliche Form des Vertriebs, der Beratung oder der Finanzdienstleistung gegenüber Kunden nicht geeignet.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben, Analysen und Prognosen basieren auf dem Wissensstand und der Markteinschätzung von Savills IM zum Zeitpunkt der Erstellung. Savills IM übernimmt keine Gewähr oder Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Inhalte und für das Eintreten von Prognosen. Dies betrifft insbesondere die zukünftige Wertentwicklung des Produkts und seiner Vermögenswerte, die von Faktoren und Marktentwicklungen beeinflusst werden, welche außerhalb des Einflussbereichs von Savills IM liegen. In der Regel erfolgt die Bewertung dieser Vermögenswerte durch externe und unabhängige Gutachter.

Umfeldrisiken: Hierzu zählen insbesondere pandemiebedingte Entwicklungen, kriegsrische oder sonstige Konflikte sowie politische oder regulatorische Entscheidungen, die zu Unsicherheiten auf den globalen Märkten führen und das makroökonomische Umfeld in maßgeblicher Weise beeinflussen können. Die daraus resultierenden Folgen sind nicht vollumfänglich abschätzbar. Insbesondere Prognosen sind einer erhöhten Volatilität unterworfen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit jeder Investition in Investmentvermögen neben Chancen stets auch Risiken verbunden sind und dass der Erwerb von Anteilen an dem in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen mit Kosten verbunden ist. Einzelheiten zu den Risiken sowie den Kosten sind den gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen zu entnehmen.

Savills IM weist ausdrücklich darauf hin, dass Angaben über die historische Wertentwicklung sich ausschließlich auf die Vergangenheit beziehen und keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung darstellen. Savills IM übernimmt weder eine Gewähr für die künftige Wertentwicklung noch für das Erreichen der in diesem Dokument enthaltenen Ergebnisse und Ertragsprognosen.

In dieses Dokument wurde Finanzanalysematerial mit einbezogen. Savills IM weist darauf hin, dass dieses Material nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen genügt und nicht dem Verbot unterliegt, vor Veröffentlichung der „Finanzanalyse“ mit darin genannten Finanzinstrumenten zu handeln. Savills IM weist in diesem Zusammenhang ferner auf Umstände und Beziehungen hin, die nach ihrer Auffassung Interessenkonflikte begründen können. Savills IM hat hierzu interne Maßnahmen ergriffen, die das Auftreten von Interessenkonflikten möglichst vermeiden sollen.

Die Verbreitung der hier enthaltenen Informationen sowie das Angebot der Anteile an den in diesem Dokument behandelten Investmentvermögen sind in vielen Ländern unzulässig. Die Informationen in diesem Dokument sind daher lediglich für den Vertrieb an professionelle oder semi-professionelle Anleger (§ 1 Abs. 19 Nr. 32 und Nr. 33 KAGB) in Jurisdiktionen bestimmt, in denen das Produkt zum Vertrieb zugelassen ist. Sie richten sich ausdrücklich nicht an Privatanleger. Dieses Produkt kann insbesondere nicht von US-Personen (natürliche Personen mit Wohnsitz in den USA bzw. nach den Gesetzen der USA bzw. eines US-Bundesstaats, US-Territoriums oder einer US-Besitzung gegründeten Personen- oder Kapitalgesellschaften) erworben werden.

Dieses Dokument wurde von Savills IM mit größter Sorgfalt erstellt. Dennoch können Unrichtigkeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Savills IM übernimmt keine Verpflichtung, Angaben, die sich nachträglich als unrichtig herausstellen oder infolge von Änderungen nachträglich unrichtig werden, zu korrigieren.

Dieses Dokument ist streng vertraulich und für die ausschließliche Verwendung des benannten Empfängers bestimmt. Eine Weitergabe dieses Dokumentes durch den Empfänger an Dritte, insbesondere an solche Personen, an die sich dieses Dokument nicht richtet, ist unzulässig. Es darf nicht ohne die vorherige, ausdrückliche, schriftliche Genehmigung von Savills IM in keiner Form weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt, weitergegeben oder veröffentlicht werden. Insbesondere darf es nicht an die Presse oder an andere Medien weitergeleitet werden. Bei einer etwaigen gestatteten Weitergabe muss sichergestellt sein, dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen richtig dargestellt werden. Savills IM kann von Dritten nicht für die Verwendung jedweder hierin enthaltenen Informationen haftbar gemacht werden.