KGAL Investment Management GmbH & Co. KG

RESPONSIBLE INVESTMENT POLICY FÜR DEN BEREICH REAL ESTATE

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

Erstellt am: September 2026



NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE DER KGAL-GRUPPE

Die KGAL-Gruppe hat 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 die 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.

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:



Dies wird durch unser ganzheitliches Konzept ermöglicht, denn wir berücksichtigen Nachhaltigkeit in allen Prozessschritten: Vom Ankauf über die Haltephase bis hin zum Verkauf ist ESG ein elementarer Bestandteil der KGAL Immobilien.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE FÜR DEN BEREICH REAL ESTATE

In Anlehnung an die Ziele des Übereinkommens von Paris und das deutsche Klimaschutzgesetz setzen wir in der KGAL Klimastrategie das Ziel, bis 2045 die Emissionen, die in direktem Zusammenhang mit den Investitionen der von uns gemanagten Investmentfonds stehen („Scope 3“), auf Netto-Null zu senken. Der Gebäudesektor ist für etwa 40% des Energieverbrauchs und 36% der Treibhausgasemissionen in der Europäischen Union verantwortlich (EU Kommission 2020*). In diesem Kontext ist die Bedeutung des Thema Nachhaltigkeit für die Anlageklasse Immobilien unbestreitbar.

**Quelle: EU Kommission: In focus: Energy efficiency in buildings, https://commission.europa.eu/news-and-media/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_en*

DIESES DOKUMENT DIENT AUSSCHLIEßLICH INFORMATIONSZWECKEN. ÄNDERUNGEN UND IRRTÜMER VORBEHALTEN. FÜR DIE RICHTIGKEIT, VOLLSTÄNDIGKEIT UND AKTUALITÄT DER ANGABEN WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE IST OHNE VORHERIGE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG NICHT GESTATTET.

90% der institutionellen Immobilienfonds der KGAL sind nach SFDR als Art. 8 oder 9 eingestuft und verfügen über eine eigenständige ESG Fondsstrategie, die an den europäischen und lokalen regulatorischen Anforderungen ausgerichtet sind (Stand: 09/2026). Dies dient sowohl der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als auch der Werterhaltung der Gebäude. Die ESG Fondsstrategien werden gemeinsam mit den Investoren festgelegt, um treuhänderische Verantwortung, wirtschaftlichen Umsetzbarkeit und Nachhaltigkeitsziele miteinander in Einklang zu bringen.

Beispiele für Nachhaltigkeitsstrategien der KGAL Immobilienfonds

Zwei Fondsansätze

ARTIKEL-9-FONDS	ARTIKEL-8-FONDS
1 Ein von der KGAL verwalteter Artikel-9-Fonds tätigt überwiegend nachhaltige Investitionen und richtet einen wesentlichen Teil seines Portfolios an den Kriterien der EU-Taxonomie aus. Der Fonds verfolgt das Ziel, einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten sowie den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu fördern. Zur Bewertung der Investitionen kommt eine umfassendes ESG Scoring Modell zum Einsatz.	2 Ein von der KGAL verwalteter Immobilienfonds fördert ökologische Merkmale, insbesondere den Klimaschutz, durch Investitionen in energieeffiziente Immobilien (u.a. gemessen an hoher Energieeffizienz, anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen oder CRREM). Darüber hinaus unterstützt der Fonds soziale Merkmale, indem er unter anderem in Bildungs- und Gesundheitsimmobilien sowie in bezahlbaren Wohnraum investiert. Zur Sicherstellung der sozialen Zielsetzungen werden entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Nutzer- und Mieterstruktur sowie der sozialverträglichen Entwicklung von Mietverhältnissen berücksichtigt. Ergänzend kommen definierte Ausschlusskriterien zur Anwendung.

GEMEINSAMER NENNER **Messbare ESG-Kriterien steuern Auswahl, Umsetzung und Wirkung.**

Generell orientieren wir uns bei allen KGAL Immobilien an folgenden Nachhaltigkeitsgrundsätzen:

Digitalisierung & Nachhaltigkeit

KGAL Real Estate schafft die Voraussetzungen für eine datenbasierte und transparente Nachhaltigkeitssteuerung durch die Erfassung, Konsolidierung und Qualitätssicherung von ESG- und technischen Gebäudedaten. Hierzu werden digitale Schnittstellen zu Gebäuden, Energiemanagementsystemen und Smart-Metering-Lösungen genutzt, um relevante Verbrauchs- und Betriebsdaten effizient bereitzustellen. Nachhaltigkeitsrelevante Informationen und Nachweisdokumente, wie Energieausweise und Green-Building-Zertifikate, werden zentral verwaltet. Dadurch entsteht eine belastbare Datenbasis für fundierte Entscheidungen sowie für die Erfüllung regulatorischer und kundenbezogener Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Nachhaltigkeitsberichterstattung für Investor & Regulator

Die KGAL stellt eine transparente, regulatorisch konforme und investorenorientierte ESG-Berichterstattung, soweit vereinbart und sachgerecht, sicher. Grundlage hierfür ist die fortlaufende, datenbasierte Steuerung der ESG-Fondsportfolien unter Berücksichtigung der jeweiligen ESG-Strategie und regulatorischen Anforderungen. Somit kann KGAL ihren Investoren auf freiwilliger Basis eine transparente Berichterstattung zur Ver-

DIESES DOKUMENT DIENT AUSSCHLIEßLICH INFORMATIONSZWECKEN. ÄNDERUNGEN UND IRRTÜMER VORBEHALTEN. FÜR DIE RICHTIGKEIT, VOLLSTÄNDIGKEIT UND AKTUALITÄT DER ANGABEN WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE IST OHNE VORHERIGE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG NICHT GESTATTET.

fügung stellen, welche je nach Relevanz die Bewertung transitorischer und physischer Nachhaltigkeitsrisiken, die Offenlegung nachteiliger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principal Adverse Impacts, PAI) sowie die Bereitstellung relevanter ESG-Daten über etablierte Branchenstandards umfasst.

Die Berichterstattung beinhaltet fonds- und objektspezifische ESG-Kennzahlen, Energie- und Emissionsdaten (Scope 1 bis 3), Energieeffizienzindikatoren sowie bei vereinbarten Taxonomiezielen auch taxonomiebezogene Informationen, soweit diese für die jeweilige Fondsstrategie relevant sind. Aufgrund unterschiedlicher ESG-Zielsetzungen der Fonds wird das Reporting um fondsindividuell wesentliche Nachhaltigkeitskennzahlen ergänzt, um eine adressatengerechte Information von Investoren, Aufsichtsbehörden und weiteren Stakeholdern sicherzustellen.

Dekarbonisierungsstrategie und datenbasierte Portfoliosteuerung

Für unsere KGAL Immobilien verfolgen wir das Ziel, die Dekarbonisierung der Fondsportfolien durch eine datenbasierte Steuerung und aktive Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in Investitions- und Managemententscheidungen mit einzubinden. Hierzu werden ESG-Kriterien systematisch gemeinsam mit wirtschaftlichen Kennzahlen wie Immobilienwerten, Mieterträgen und Fondsrenditen bewertet.

Grundlage sind Szenarioanalysen auf Objekt- und Portfolioebene, die Transparenz über Energieverbräuche, Treibhausgasemissionen sowie transitorische und physische Klimarisiken schaffen. Ergänzend werden die Datenqualität der zugrunde liegenden ESG-Daten, CRREM-Misalignment-Analysen sowie die Auswirkungen geplanter Maßnahmen auf Emissionsreduktionen und Energieeffizienz bewertet. Die gewonnenen Erkenntnisse unterstützen fundierte Investitionsentscheidungen, die Priorisierung von Dekarbonisierungsmaßnahmen sowie die Beurteilung deren wirtschaftlicher Wirksamkeit.

Die Dekarbonisierungsstrategie wird durch mittel- und langfristige Zielsetzungen unterstützt und dient zugleich als Grundlage für die Erfüllung regulatorischer Berichtsanforderungen. Ziel ist die schrittweise Reduktion der Treibhausgasemissionen in den Fondsportfolien und die Ausrichtung auf das langfristige Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045.

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

Unsere Investment- und Asset-Management-Teams achten bei der Verwaltung der Vermögenswerte stets auf Nachhaltigkeit.

Während der Investitionsphase durchlaufen die Immobilien eine einheitliche, systematische ESG Risk Due Diligence sowie eine detaillierte technische ESG Due Diligence. Die KGAL erachtet die folgenden Nachhaltigkeitsrisiken für den Fonds als grundsätzlich relevant für jede durch uns erworbene Immobilie (Beispiele, keine abschließende Aufzählung):

- das physische Risiko, dass wetterbedingte Katastrophen (z.B. Orkane oder Stürme, Überschwemmungen) mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem Anstieg der entsprechenden Versicherungspreise und notwendigen Sanierungsmaßnahmen führen würden; und

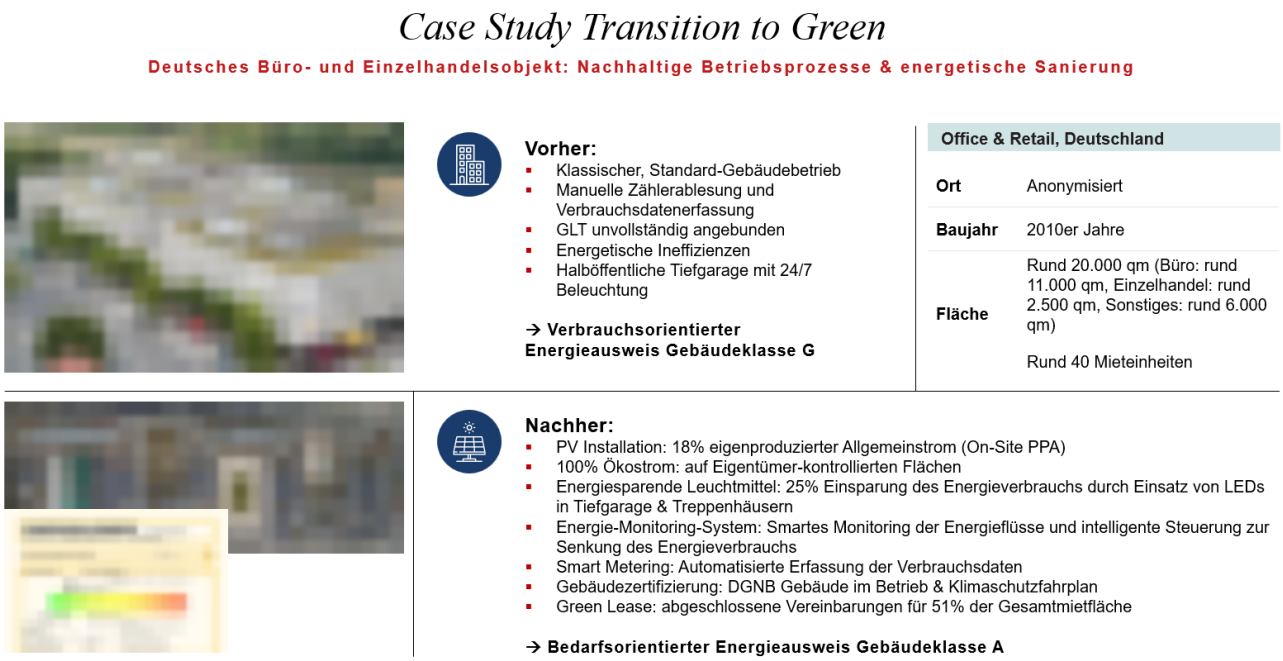
DIESES DOKUMENT DIENT AUSSCHLIEßLICH INFORMATIONSZWECKEN. ÄNDERUNGEN UND IRRTÜMER VORBEHALTEN. FÜR DIE RICHTIGKEIT, VOLLSTÄNDIGKEIT UND AKTUALITÄT DER ANGABEN WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE IST OHNE VORHERIGE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG NICHT GESTATTET.

- das transitorische Risiko, falls Treibhausgasemissionen nicht auf das notwendige Maß reduziert werden (können)

Dadurch werden Risiken transparent offengelegt und es ermöglicht eine strategische Einschätzung hinsichtlich der mittel- bis langfristigen Weiterentwicklung der Immobilie.

Während der Haltedauer des Assets wird eine sukzessive Optimierung der Immobilien hinsichtlich ökologischer (E), sozialer (S) Kriterien sowie Governance-Aspekten (G) über die Haltedauer hinweg verfolgt, nachfolgend exemplarische Nachhaltigkeitskriterien:

- Ökologie (E): Klimarisiko, Energieverbrauch, CO2-Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien
- Soziales (S): Mieterzufriedenheit, Barrierefreiheit
- Governance (G): Green Leases, Gebäudezertifizierung, Smart Metering



Die individuelle ESG Performance jedes Assets wird regelmäßig überwacht und kontrolliert. Die Ergebnisse werden analysiert, bewertet und darauf aufbauend stetige Verbesserungen angestrebt, wie beispielsweise:

- Installation von Photovoltaikanlagen
- Betriebliche Energieoptimierungen
- Ersatz von fossil betriebenen Heizungsanlagen durch Fernwärme oder Wärmepumpe / Biomasse

Immobilien werden hinsichtlich der Treibhausgasintensität (Scope 1, 2 und 3) im Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) nach 1,5 und 2 Grad Dekarbonisierungspfad dargestellt. CRREM ist eine der führenden Initiativen für die betriebliche Dekarbonisierung von Immobilien, welches mit Hilfe von Dekarbonisierungs-

DIESES DOKUMENT DIENT AUSSCHLIEßLICH INFORMATIONSZWECKEN. ÄNDERUNGEN UND IRRTÜMER VORBEHALTEN. FÜR DIE RICHTIGKEIT, VOLLSTÄNDIGKEIT UND AKTUALITÄT DER ANGABEN WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE IST OHNE VORHERIGE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG NICHT GESTATTET.

zielpfaden die Dekarbonisierung von Immobilien messbar macht und aufzeigt, inwieweit eine Immobilie bzw. ein Immobilienportfolio an den Klimaschutzzielen ausgerichtet ist.
Die physischen Klimarisiken der Immobilien werden jährlich durch das Location Risk Intelligence Tool der Münchner Rückversicherung ermittelt. Die Ergebnisse der Klimarisikoanalyse werden in jährlichen Berichten erläutert und dienen der Risikobeurteilung.

Durch regelmäßige ESG Berichterstattung wird die Einhaltung von ESG Kriterien und die strategiekonforme Umsetzung der ESG Fondsstrategien in einem nachvollziehbaren und strukturierten Prozess überwacht. Dies dient als Basis für Geschäftsberichterstattung der Fonds sowie für die Investorenkommunikation, die z.B. über ESG Reportingstandards wie

- European ESG Template (EET)
- Bundesverband Alternative Investments ESG Template (BAI ESG Template)

erfolgt.

Dieses Dokument dient ausschließlich Informationszwecken. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.

DIESES DOKUMENT DIENT AUSSCHLIEßLICH INFORMATIONSZWECKEN. ÄNDERUNGEN UND IRRTÜMER VORBEHALTEN. FÜR DIE RICHTIGKEIT, VOLLSTÄNDIGKEIT UND AKTUALITÄT DER ANGABEN WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN. EINE VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE IST OHNE VORHERIGE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG NICHT GESTATTET.