

The background image shows a modern architectural structure with walls and columns covered in dense green foliage. The structure is situated on a curved, metallic-looking platform overlooking a blue ocean with white waves. A concrete pillar is visible on the right side of the frame.

# Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand: 30.06.2023

**INT**REAL



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

## Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

**Finanzmarktteilnehmer** IntReal Luxembourg S.A. – LEI: 391200W4JURHRCV6HK43

### **Zusammenfassung**

IntReal Luxembourg S.A. (nachfolgend INTREAL LUX) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über den Einfluss der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die INTREAL LUX berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen auf direkt gehaltene Immobilien sowie relevante nachteilige Auswirkungen der Anlageentscheidungen auf umweltbezogene Faktoren und hat dafür interne Strategien eingerichtet. Als Nachhaltigkeitsfaktoren gelten gemäß der Offenlegungsverordnung Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Diese nachteiligen Auswirkungen werden durch Nachhaltigkeitsindikatoren messbar. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen ab. In Bezug auf Immobilieninvestments sind Beispiele für Nachhaltigkeitsindikatoren die Energieeffizienz oder der Energieverbrauch von Immobilien sowie Investitionen in fossile Brennstoffe, die durch Immobilien gefördert werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, die Strategien zur Feststellung und Gewichtung dieser, sowie der Bezug dieser Nachhaltigkeitsfaktoren zu internationalen Standards dargelegt, welche die INTREAL LUX anerkennt.

Für diese Erklärung werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen der Fonds, welche durch die INTREAL LUX verwaltet werden, betrachtet. Anlageentscheidungen im Zusammenhang mit der Anlage der Eigenmittel des AIFM sind nicht vom Anwendungsbereich erfasst.

INTREAL LUX administriert als AIFM und Zentralverwalter Immobilienfonds, daher wurden bei der Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren zum einen die Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ berücksichtigt, zum anderen wurde ein weiterer Wahlindikator „Energieverbrauch“ gewählt, welcher im Zuge dieser Erklärung berücksichtigt wurde.

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

Für die drei genannten Indikatoren werden in dieser Erklärung die Auswirkungen im Bezugszeitraum, sowie Erläuterungen zu diesen in Bezug auf die Datenqualität, vorgenommene Schätzungen und Hochrechnungen bei nichtvorhandenen Daten, die Methode zur Ermittlung der Auswirkungen berichtet.

| Fossile Brennstoffe | Energieeffizienz | Energieverbrauch     |
|---------------------|------------------|----------------------|
| 0 %                 | - %              | - GWh/m <sup>2</sup> |

In der Erklärung werden zugleich erfolgte Maßnahmen im Bezugszeitraum und geplante Maßnahmen für den kommenden Bezugszeitraum zur Minderung und Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen beschrieben. INTREAL LUX hat Prozesse etabliert, um die nachteiligen Auswirkungen kontinuierlich zu messen und auswerten zu können, z.B. durch die Ergänzung von Anforderungen im Ankaufsprozess oder der Etablierung einer Prüfung der Indikatoren im Risikomanagementprozess. Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7 OffVO) auferlegt haben, wurde die Einhaltung sowohl im Ankauf als auch laufend geprüft. Im Zuge des Jahresberichts des Fonds wird über die Einhaltung berichtet.

Zudem wurden Methoden entwickelt, wie noch nicht vorhandene Daten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes bestmöglich geschätzt beziehungsweise hochgerechnet werden konnten. Diese Ansätze werden ebenfalls kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat INTREAL LUX keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert. INTREAL LUX setzt sich für die Unterstützung nachhaltiger Investitionen ein. Dafür engagieren sich ihre Mitarbeiter in Verbänden und Organisationen, um ihre Expertise zu teilen und aktiv an der Entwicklung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mitzuwirken. Unter anderem bekennt sie sich über ihre Muttergesellschaft, der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, zu den UN Principles for Responsible Investments und den Sustainable Development Goals des UN Global Compacts.

Die englischsprachige Fassung der Erklärung der INTREAL LUX zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist hier abrufbar: [Statement on principle adverse impacts of investment decisions on sustainability factors](#)

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

| Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren |                                                                             |                                                                                                                                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indikatoren für Investitionen in Immobilien                                        |                                                                             |                                                                                                                                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
| Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen                              | Messgröße                                                                   | Auswirkungen 2022                                                                                                                                                | Erläuterung |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum                                                                                                                                                                  |
| KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN                             |                                                                             |                                                                                                                                                                  |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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%          | 100% der Investitionen der INTREAL LUX waren für den Indikator „Fossile Brennstoffe“ anwendbar (eligibility).<br>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, bestand eine Datenabdeckung von 100% (data coverage).<br><br>Die Quote der fossilen Brennstoffe errechnet sich als Verkehrswertgewichteter Anteil über die Mietanteile: | Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden im Bezugszeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. Im Risikomanagement werden für den nächsten |

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

|                  |                                  |                                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                  |                                            |   | <p>(Mietanteil in €/Liegenschaftszins)/(Σ Verkehrswerte in €)</p> <p>Hierbei wurden die Mietanteile von Objekten, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist, betrachtet.</p> <p>Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt blieben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehältnisse für Notstromaggregate. Zur Ermittlung der Quote wurde auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen war.</p> | <p>Bezugszeitraum die Indikatoren betrachtet und im Risikoscoring bewertet.</p> <p>Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7 OffVO) auferlegt haben, wurde die Einhaltung sowohl im Ankauf als auch laufend geprüft. Im Zuge des Jahresberichts des Fonds wird über die Einhaltung berichtet.</p> |
| Energieeffizienz | 18. Engagement in Immobilien mit | Anteil der Investitionen in Immobilien mit | - | 0% der Investitionen der INTREAL LUX waren für den Indikator „Energieeffizienz“ anwendbar (eligibility).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

|  |                             |                             |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|-----------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | schlechter Energieeffizienz | schlechter Energieeffizienz |  | <p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bestand daher eine Datenabdeckung von 0% (data coverage).</p> <p>Die Energieineffizienz von Gebäuden wird gemäß der Formel aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung (sogenannte regulatory technical standards (RTS)) berechnet:</p> <p><small>((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C) + Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU)) / Wert der Immobilien, die EPC – und NZEB – Vorschriften unterliegen</small></p> <p>Die Begriffe Niedrigstenergiegebäude (NZEB), Primärenergiebedarf (PED) und Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (EPC) haben die Bedeutung gemäß Artikel 2 Nummer, 2, 5, und 12 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.</p> <p>Bei der Ermittlung der Quote wurden folgende Annahmen getroffen, da die Ermittlung der Effizienz sich nicht für alle Immobilien umsetzen ließ:</p> | <p>wurden im Bezugszeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. Im Risikomanagement werden für den nächsten Bezugszeitraum die Indikatoren betrachtet und im Risikoscore bewertet.</p> <p>Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7</p> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>Immobilien, welche nicht den EPC – und NZEB – Vorschriften (Non-eligible Assets) unterliegen (bspw. aus dem Nicht-EU-Ausland), wurden nicht berücksichtigt, sofern kein (freiwillig erstellter) Energieausweis vorlag. Ausnahmen der Vorschriften galten für in Deutschland investierte Immobilien bspw. für denkmalgeschützte Gebäude, nicht-beheizte Flächen (Parkhäuser, Teile von Logistikhallen), Gebäude, die sich im Bau befinden und für die noch kein vorläufiger Energieausweis vorhanden war.</p> | <p>OffVO) auferlegt haben, wurde die Einhaltung sowohl im Ankauf als auch laufend geprüft. Im Zuge des Jahresberichts des Fonds wird über die Einhaltung berichtet.</p> <p>Da bei der Ermittlung des Indikators einige Annahmen getroffen werden mussten, ist es das Bestreben der Gesellschaft, im nächsten Bezugszeitraum die Quote der Datenverfügbarkeit und -qualität zu erhöhen um so eine validere Einschätzung der</p> |
|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

|                                                                                               |                                      |                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | tatsächlichen negativen Auswirkungen zu erlangen.                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren |                                      |                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                          |
| ZUSÄTZLICHE KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEOZUGENE INDIKATOREN                           |                                      |                                                         |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                          |
| Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen                                         |                                      | Messgröße                                               | Auswirkungen 2022 | Erläuterung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum                                                                                              |
| Energieverbrauch                                                                              | 19. Intensität des Energieverbrauchs | Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter | -                 | <p>32% der Investitionen der INTREAL LUX waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (eligibility), gemessen an den bestehenden und geplanten Nutzflächen. Bei der Ermittlung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter bestand eine Datenabdeckung von 0% (data coverage).</p> <p>Immobilien, welche sich im Bezugszeitraum im Bau befanden, nicht unter Einsatz von</p> | Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden im Bezugszeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen |



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

|  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  | <p>Energie beheizt oder gekühlt wurden (z.B. Lagerhallen, Parkhäuser und Tiefgaragen) wurden bei der Ermittlung des Indikators nicht betrachtet (Non-eligible Assets).</p> <p>INTREAL LUX hat im Bezugszeitraum ausschließlich in Immobilien investiert, für die keine Verbrauchsdaten vorlagen.</p> <p>Standardmäßig würde INTREAL LUX für Immobilien, bei denen keine Verbrauchsdaten vorliegen, Hochrechnungen bzw. Benchmarkinformationen, beispielsweise aus den Energieausweisen, berücksichtigen. Da jedoch im Bezugszeitraum keine Energieausweispflicht für die Gebäude in den von INTREAL LUX administrierten Fonds galt, konnten hier keine Benchmarkinformationen verwendet werden. Daher muss für den Bezugszeitraum eine Negativ-Meldung erfolgen.</p> | <p>und bewerten zu können. Im Risikomanagement werden für den nächsten Bezugszeitraum die Indikatoren betrachtet und im Risikoscoring mit bewertet.</p> <p>Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7 OffVO) auferlegt haben, wurde die Einhaltung sowohl im Ankauf als auch laufend geprüft. Im Zuge des Jahresberichts des Fonds wird über die</p> |
|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

|  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  | <p>Einhaltung berichtet.</p> <p>Da bei der Ermittlung des Indikators einige Annahmen getroffen werden müssen, ist es zudem Bestreben der Gesellschaft, im nächsten Bezugszeitraum die Quote der Datenverfügbarkeit zu erhöhen um so eine validere Einschätzung der tatsächlichen negativen Auswirkungen zu erlangen. Hierzu gehört die Erfassung der tatsächlichen Energieverbräuche und die Normalisierung</p> |
|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  | dieser um Faktoren wie beispielsweise Leerstand oder nicht beheizte Fläche (Parkflächen etc.). |
| <b>Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |                                                                                                |
| <p>Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurde durch die Geschäftsführung der INTREAL LUX am 10.03.2021 beschlossen.</p> <p>Neben den in der Gesetzgebung verpflichtenden Indikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ hat die Organisationseinheit „Environmental, Social, Governance“ der INTREAL im Zuge der Strategie den Wahlindikator „Energieverbrauch“ ausgewählt. Entscheidend bei der Auswahl waren die folgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Tatsächliche negative Auswirkungen im Geschäftsfeld der INTREAL und INTREAL LUX</li> <li>◆ Verfügbarkeit der Daten</li> <li>◆ Abstimmung mit den führenden Branchenverbänden (BVI und ZIA)</li> </ul> <p>Die Berücksichtigung weiterer Indikatoren wird fortlaufend, mindestens jährlich, bewertet.</p> <p>Zudem wurde zur Festlegung, Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren beschlossen, dass für eine valide Bewertung der Indikatoren zunächst die Datenverfügbarkeit und Datenqualität erhöht werden muss. Die INTREAL LUX schließt sich den Prozessen der Muttergesellschaft an.</p> <p>Im Ankauf wurden die Indikatoren zur Bewertung der nachteiligen Auswirkungen in die Prozesse der Risikobewertung mit aufgenommen. Die Aktualisierung der Daten wird entsprechend des Indikators quartalsweise, jährlich, oder anlassbezogen vorgenommen (z.B. werden Energieausweise nach Ablaufdatum neu angefordert, Verbrauchsdaten werden vermutlich im ersten Schritt, wo vorhanden, nur jährlich verfügbar sein). Die PAI-</p> |  |  |  |  |                                                                                                |



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

Indikatoren werden quartalsweise berechnet, der hier angegebene Wert beschreibt den Durchschnittswert der Auswirkungen vom 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember des jeweiligen Bezugszeitraums.

Die konkret angewandten Methoden und Best Effort-Ansätze sind jeweils beim Indikator im Bereich „Erläuterung“ beschrieben.

Aufgrund des aktuellen Standes der Datenerfassung (insbesondere bei den Energieverbräuchen, aber ebenfalls bei den Energieausweisen) wurden Methoden ergriffen, wie diese Daten bestmöglich geschätzt beziehungsweise hochgerechnet werden konnten. Diese Ansätze werden ebenfalls kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls angepasst, sollte sich im Markt beispielsweise ein Standard zur Normalisierung von Verbrauchsdaten oder zur Umrechnung von Energieausweisen ohne Buchstabenskala etablieren.

Es ist zu beachten, dass aufgrund von Unzulänglichkeiten bei der Datenverfügbarkeit (Energieverbräuche) und -qualität (Energieausweise) nur eine erste Einordnung der tatsächlichen negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgen konnte. Es ist daher das Bestreben der INTREAL LUX, die Datenverfügbarkeit und -qualität laufend zu verbessern. Beispiele hierfür sind die Erhöhung der tatsächlichen Verbrauchsdaten für den Indikator „Energieverbrauch“ und die Etablierung einer systemischen Normalisierung dieser Verbrauchsdaten (beispielsweise um die Faktoren Leerstand oder Sonderflächen) zur besseren Vergleichbarkeit, sowie die Erhöhung der Quote von rechtsgültigen Energieausweisen.

## **Mitwirkungspolitik**

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

## **Bezugnahme auf international anerkannte Standards**

Die INTREAL LUX setzt sich für die Unterstützung nachhaltiger Investitionen ein. Dafür engagieren sich ihre Mitarbeiter in Verbänden und Organisationen, um ihre Expertise zu teilen und aktiv an der Entwicklung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mitzuwirken.

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

In der Zusammenarbeit mit Investoren und Partnern richtet sich INTREAL LUX entsprechend der BVI Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Portfoliomanagement für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem ihr anvertrauten Kapital und den Rechten der Investoren ein.

Die Muttergesellschaft INTREAL ist Zeichner der UN Global Compact und unterstützt deren zehn Prinzipien:

- ◆ Schutz der internationalen Menschenrechte
- ◆ Keine Mitschuld an Menschenrechtsverletzungen
- ◆ Wahrung der Vereinigungsfreiheit und des Rechts auf Kollektivverhandlungen
- ◆ Eintreten für die Beseitigung von Zwangsarbeit
- ◆ Eintreten für die Abschaffung der Kinderarbeit
- ◆ Eintreten für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit
- ◆ Vorsorgeprinzip im Umgang mit Umweltproblemen
- ◆ Förderung größeren Umweltbewusstseins
- ◆ Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien
- ◆ Eintreten gegen alle Arten von Korruption

Zudem ist die INTREAL Zeichner der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI), zu welchen wir uns verpflichten. Diese sechs Prinzipien umfassen:

- ◆ Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- ◆ Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- ◆ Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- ◆ Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
- ◆ Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- ◆ Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien berichten.

Die INTREAL LUX bekennt sich als 100%-Tochterunternehmen ebenfalls zu den Prinzipien.

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 30. Juni 2023

Die Beachtung der internationalen Standards durch INTREAL LUX stehen hierbei in keiner direkten Verbindung zu einzelnen PAI-Indikatoren. Daher erfolgt keine Messung der Beachtung der internationalen Standards auf Basis einzelner PAI-Indikatoren, noch können Methoden oder Daten zur Messung oder Ausrichtung an diesen Standards offengelegt werden.

Auch wird aktuell auf Ebene der INTREAL LUX kein zukunftsorientiertes Klimaszenario verwendet. Für alle Investitionen in Immobilien werden jedoch im Rahmen des Ankauf sowie fortlaufend die transitorischen Risiken, und somit auch die Auswirkungen der Investition auf die Pariser Klimaschutzziele ermittelt und beachtet.

## **Historischer Vergleich**

Das Reporting wurde erstmalig zum 30.6.2023 für den Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 erstellt.

## **Disclaimer**

Das Dokument enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der IntReal Luxembourg S.A. angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die (aufsichts)rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die Verwaltungspraxis der CSSF können sich ändern. Die IntReal Luxembourg S.A. bzw. deren Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der IntReal Luxembourg S.A. handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

Stand: 30.06.2023

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 30. Juni 2023

INTREAL