



# Informationen zu den Art. 3-5 Offenlegungsverordnung

Stand: August 2023

**INT**REAL

# Inhaltsverzeichnis

1	NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN VON INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN AUF NACHHALTIGKEITSAKTOREN	1
2	NACHTEILIGKEITSRISIKEN IN INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN	1
3	UNSER ENGAGEMENT IN BEZUG AUF NATIONALE UND INTERNATIONALE STANDARDS FÜR VERANTWORTLICHES INVESTIEREN	3
4	BERÜCKSICHTIGUNG VON NACHHALTIGKEITSRISIKEN IN DER VERGÜTUNGSPOLITIK	3

## 1 **Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und die IntReal Luxembourg S.A. (INTREAL) berücksichtigen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen sowie relevante nachteilige Auswirkungen der Anlageentscheidungen auf umweltbezogene Faktoren und haben 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. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen ab. In Bezug auf Immobilieninvestments sind Beispiele für Nachhaltigkeitsfaktoren die Energieeffizienz oder der Ressourcenverbrauch von Immobilien. Die Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren befindet sich hier:

[IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH](#)  
[IntReal Luxembourg S.A.](#)

## 2 **Nachteiligkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen**

INTREAL bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken. Insgesamt können die genannten Risiken einen negativen Einfluss auf die Rendite des Fonds haben. Gründe dafür können zum einen die Nicht-Erfüllung von Leistungen der Mieter, Dienstleister und sonstigen Geschäftspartnern, mit denen die Gesellschaft für Rechnung des Fonds Verträge abschließt, sein. Daneben ist es möglich, dass Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner zukünftig nicht mehr als Vertragspartner in Betracht kommen und deshalb neue Verträge zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden müssen. Zum anderen kann es während der Haltephase des Objektes zu erhöhten Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit ESG-Maßnahmen oder in der Desinvestitionsphase zu einem geringer als kalkulierten Verkaufspreis kommen.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken und negativen Auswirkungen der jeweiligen Investition werden im Rahmen der Due Diligence beim Ankauf ermittelt und fortlaufend im gesamten Lebenszyklus der Immobilie überprüft.

Für jede Objektart (Handel, Büro etc.) werden neben verschiedenen Bereichen, wie die Markt- und Objektebene, die Nachhaltigkeitsrisiken der Immobilie bewertet. In den Due Diligence-Prüfungen werden unter anderem Kriterien, wie Ressourceneffizienz, Standort oder physische Risiken geprüft.

Im Bereich der umweltbezogenen Risiken werden transitorische Risiken in Abhängigkeit der verfügbaren Daten entweder auf Basis des konkreten Energieverbrauchs der Immobilie oder über

den angegebenen Primärenergiebedarf im Energieausweis sowie auf Basis der Gebäudeeigenschaften und Bauweise, abgeleitet. Hierbei wird entweder der konkrete Primärenergiebedarf oder der durchschnittliche Energiebedarf der jeweiligen Gebäudeart- und Beschaffenheit, dem Dekarbonisierungspfad der jeweiligen Nutzungsart am Standort gegenübergestellt. Das Ergebnis der Bewertung dient zur Ableitung von Investitionen in die energetische Ressourceneffizienz der Immobilie. Unter der Berücksichtigung von möglichen Abhängigkeiten werden zudem physische Nachhaltigkeitsrisiken, aus beispielsweise Extremwetterereignissen, über versicherungswirtschaftliche Schadensdatenbanken und Geo-Daten bewertet. Somit wird es möglich, für jede Immobilie einen individuellen Risikowert aus umweltbezogenen Nachhaltigkeitsrisiken zu quantifizieren, der in der Ankaufsentscheidung Berücksichtigung findet.

Ein weiterer Bestandteil der Due Diligence-Prüfungen ist die Beurteilung der notwendigen Investitionskosten zur Vermeidung von Transitionsrisiken sowie die Untersuchung der Gebäudehülle.

Über die Ergebnisse der Due Diligence wird in den Entscheidungsvorlagen berichtet. Die Investmententscheidungen werden auf Empfehlung der Asset- und Risikomanager sowie der Portfolio Supervisoren durch die Geschäftsführung getroffen. Die Entscheidung basiert auf einer Vorlage, in der die wesentlichen Risiken dargestellt werden. Hierzu gehören auch ESG-Risiken.

Im Rahmen der Investitionsentscheidung wird somit neben der Anlagestrategie der Einfluss der Risikoindikatoren einschließlich Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt. Durch eine Quantifizierung der Risiken werden auch die Nachhaltigkeitsrisiken bewertet und zu anderen Ankaufsfaktoren, wie dem Ankaufspreis und der zu erwartenden Rendite, in Relation gesetzt. Eine Investmententscheidung wird in Ansehung aller vorstehend erwähnten Aspekte getroffen. Je nach Ergebnis kann dies auch dazu führen, dass eine Investition nicht durchgeführt wird.

Die Risiken, die mit einer nicht ausreichenden Beachtung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einhergehen, bestehen auch auf ökonomischer Seite. Sofern Nachhaltigkeitsfaktoren nur eine untergeordnete Rolle bei den Anlageentscheidungen spielen, kann dies zu einem erhöhten Risiko im Verkaufsfall führen, da die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Immobilie ggf. nicht den Anforderungen seitens des Gesetzgebers oder des Immobilienmarktes zum entsprechenden Zeitpunkt erfüllt sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich die gesetzlichen Anforderungen im Laufe der Zeit verschärfen. INTREAL simuliert die nachteiligen Auswirkungen über den Dekarbonisierungspfad (dieser folgt dem 1,5-Grad Ziel bis 2050 der Europäischen Union), um zu gewährleisten, dass sich die Immobilien auch zum Verkaufszeitpunkt noch auf dem Temperaturpfad des Pariser Klimaabkommens befinden. INTREAL achtet darauf, dass die Asset Manager auch bei ihren Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Modernisierungen und Projektentwicklungen die Möglichkeiten zur energetischen Sanierung wirtschaftlich sinnvoll ausschöpfen.

Auf Unternehmensebene gibt es zudem Richtlinien für die Einhaltung der Compliancevorgaben und für den Umgang mit Korruption und Geldwäsche.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken der Objekte werden über Nachhaltigkeitsscores abgebildet. Diese werden in Abhängigkeit des Fondstyps erstellt und bewertet.

Wie bereits bei Investitionsentscheidungen werden auch regelmäßig über die Haltedauer der Immobilie die transitorischen und physischen Risiken der Objekte bewertet und berichtet.

### 3 Unser Engagement in Bezug auf nationale und internationale Standards für verantwortliches Investieren

INTREAL 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.

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

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 4 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.

Als aktives Mitglied des Branchenverbandes BVI und weiteren Engagements bringt die INTREAL diese Prinzipien weiter voran.

### 4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik

Die vereinbarte Vergütung und das grundsätzliche System werden auf jährlicher Basis im ersten Quartal eines jeden Kalenderjahres überprüft. Ziel der Überprüfung ist ein Vergleich des Gehaltsgefüges vergleichbarer Positionen der Mitarbeiter, ein Hinterfragen einer marktgerechten Vergütung und somit eine Analyse einer optimalen Wirkung des Entgeltsystems auf die Mitarbeiterzufriedenheit und damit auf die Mitarbeiterbindung.

Die Mitarbeiterzufriedenheit soll dabei nicht nur über monetäre Anreize erreicht werden. INTREAL setzt ebenso stark auf ein ausgeprägtes Gesundheits- und Vorsorgesystem, sowie die Förderung des sozialen Miteinanders. Im Rahmen unserer Verpflichtung gegenüber vier Nachhaltigkeitszielen der UN, insbesondere gegenüber dem Ziel „Geschlechtergleichheit“, treten wir für eine geschlechtsneutrale Vergütung ein.

Unsere Vergütungsrichtlinie steht im Einklang mit unserem Unternehmensleitbild und unserer ESG-Strategie, daher haben wir Kriterien festgehalten, welche bei einer Gehaltsanpassung oder eventuellen Auszahlung einer Ermessenstantieme herangezogen werden.

Variable Vergütungen werden bei groben pflicht- und sittenwidrigem Verhalten sowie Verstößen gegen Compliance- oder Governance-Regelungen nicht ausgezahlt.

Leitende Angestellte werden bei Missmanagement nicht mit einer Abfindung belohnt. Kurzfristig wirkende Gewinne und das Eingehen von überproportional hohen Risiken werden nicht belohnt.

Ein weiterer Aspekt ist der Umgang mit Risiken, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens und Fonds haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein.

Wie beschrieben, ist die Vergütungspolitik mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und ermutigt nicht zur Übernahme von Risiken.

Die praktizierte Vergütungspolitik wird einmal jährlich im Zusammenhang mit den Mitarbeiter-Gesprächen im März eines Jahres im Rahmen der Geschäftsführer-Sitzungen besprochen und die Inhalte im Protokoll dokumentiert.