



Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand: 28.06.2024

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Finanzmarktteilnehmer IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH – LEI: 529900FM55H13M57YC31

Zusammenfassung

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend INTREAL) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von der INTREAL.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023.

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

INTREAL berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen auf direkt und indirekt 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, welche durch Immobilien gefördert werden. Nachfolgend werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der Fonds, welche durch INTREAL verwaltet werden, die Strategien zur Feststellung und Gewichtung dieser sowie der Bezug dieser Nachhaltigkeitsfaktoren zu internationalen Standards, welche INTREAL anerkennt, dargelegt.

Für diese Erklärung werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen der direkten Anlagevehikel, welche durch INTREAL direkt verwaltet werden, betrachtet. Anlageentscheidungen im Zusammenhang mit der Anlage der Eigenmittel der KVG sind nicht vom Anwendungsbereich erfasst.

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

INTREAL administriert als Service-KVG 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.

Für die drei genannten Indikatoren werden in dieser Erklärung die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bezugszeitraum sowie Erläuterungen zur Ermittlung und Bewertung dieser berichtet:

Fossile Brennstoffe	Energieeffizienz (Anteil ineffiziente Immobilien)	Energieverbrauch
0,05%	40,45%	0,00013 GWh/m²

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 hat hierzu 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 keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert. 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. Unter anderem bekennt sich INTREAL zu den UN Principles for Responsible Investments und ist Zeichner des UN Global Compact.

Die englischsprachige Fassung der Erklärung der INTREAL 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, 28. Juni 2024

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren						
Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	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	0,05%	0,04%	100% der Investitionen der INTREAL waren für den Indikator „Fossile Brennstoffe“ anwendbar (eligibility*). 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 92,88% (data coverage**).	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. Im Risikomanagement werden die

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

		Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen		<p>Die Quote der fossilen Brennstoffe errechnet sich als Verkehrswertgewichteter Anteil über die Mietanteile: $\frac{\text{Mietanteil in €/Liegenschaftszins}}{\sum \text{Verkehrswerte in €}}$</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. 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.</p> <p>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>Während im vorherigen Reportingzeitraum für alle Objekte die Zulieferung der Anteile</p>	<p>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. Für den folgenden Bezugszeitraum ist es das Bestreben, die Data Coverage</p>
--	--	--	--	---	--

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

					erfolgte, konnten dieses Jahr nicht überall Daten erhoben werden. Dort, wo keine Daten zugeliefert wurden, wurde die Hauptnutzungsart der Objekte überprüft. Bei Objekten, welche unter die Nutzungsarten Büro, Wohnen, Hotel, Freizeit und Andere (Seniorenwohnanlagen, Pflegeheime etc.) fielen, wurde die Schätzung vorgenommen, dass es keinen Anteil an fossilen Brennstoffen gab. Bei Objekten der Nutzungsarten Handel/Gastronomie, Industrie (Lager, Hallen), KFZ und Gewerbepark wurde anhand von Mieterdaten eine Prüfung vorgenommen, ob diese potenziell in Verbindung mit fossilen Brennstoffen stehen könnten. Dort, wo diese Einschätzung nicht möglich war, wurden die Objekte entsprechend im Zähler der Data Coverage Quote nicht berücksichtigt.	Quote zu erhöhen, indem zum einen die Analyse der bereits vorhandenen Daten (aus Gutachten oder Mieterinformationen) verbessert wird, und zum anderen die Datenzulieferer expliziter zur Lieferung der entsprechenden Daten verpflichtet werden.
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter	40,45%	45,21%	95,04% der Investitionen der INTREAL waren für den Indikator „Energieeffizienz“ anwendbar (eligibility*). Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bestand eine Datenabdeckung von 87,04% (data coverage**). Hierbei wurden neben	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

		Energieeffizienz			<p>den realen Daten auch ermittelte Schätzdaten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes berücksichtigt. Die Werte wurden anteilig anhand aller Verkehrswerte der Immobilien ermittelt.</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>Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. Im Risikomanagement werden 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</p>
--	--	------------------	--	--	---	---

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

					<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>Um dem „Best Effort“ Ansatz gerecht zu werden, wurden bestimmte Annahmen getroffen, falls die Daten nicht vollständig vorlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Energieausweise ohne Unterschrift wurden in der Berechnung in voller Höhe berücksichtigt. ◆ Nicht mehr gültige Energieausweise wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise vorlagen. ◆ Ist die Bezugsfläche der Energieausweise um 30% geringer als die vorliegende Mietflächen und wurde diese Abweichung nicht als korrekt 	<p>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 noch zu erhöhen, um so eine validere Einschätzung der tatsächlichen negativen Auswirkungen zu erlangen. Daher wurde im Bezugszeitraum eine Anpassung</p>
--	--	--	--	--	---	--

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

					<p>bestätigt, wurde dies als Indiz dafür gewählt, dass weitere Energieausweise fehlen. Aus diesem Grund wurden für diese Gebäude die Verkehrswerte in den Quoten nur anteilig berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Ist die Bezugsfläche der Energieausweise größer als die vorliegenden Mietflächen, wurde der Verkehrswert des Gebäudes in voller Höhe in den Quoten berücksichtigt. ◆ Energieausweise ohne Buchstaben-Klassifizierung (dies gilt in Deutschland bei Nicht-Wohngebäuden und für Objekte in Polen) wurden anhand der im Energieausweis enthaltenen Energieinformationen in eine Buchstaben-Klassifizierung anhand der so genannten „BVI-Methode“ umgerechnet. Die Methode folgt der Vorgehensweise in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, bei welchen die Effizienzklasseneinteilung in den Farbskalen anhand des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs vorgenommen wird. Somit erfolgt die 	<p>der Berechnung der Data Coverage Quote vorgenommen: Um die Datenverfügbarkeit präziser und auf der Grundlage tatsächlicher Daten darzustellen, wurden fehlende Energieausweise nicht, wie im Bezugszeitraum 2022, als ineffizient eingeschätzt. Obwohl die Data Coverage somit alle nicht-vorhandenen Energieausweise nicht weiter berücksichtigt, konnte im Vergleich zum Vorjahr die Quote verbessert werden (letztes Jahr 82,09%,</p>
--	--	--	--	--	--	---

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

					<p>Einordnung in die Effizienzklassen bei Nicht-Wohngebäuden anhand des Primärenergiebedarfs (bei Energiebedarfsausweisen) oder anhand der im Energieausweis dargestellten Endenergieverbräuche (bei Energieverbrauchsausweisen) analog zum Energieausweis von Wohngebäuden. Die Einordnung erfolgt hierbei prozentual gemäß der in der <u>Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)</u> angegebenen Effizienzklassengrenzwerte für Wohngebäude und anhand der auf den Energieausweisen dargestellten Maximalwerte für den Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch. Ein Gebäude wird dann als energieeffizient eingestuft, wenn sein Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch innerhalb der ersten 30% der angegebenen Maximalwerte liegt.</p>	<p>aktuell 87,04%), da weitere Energieausweise eingeholt/beauftragt und die Datenlücken somit verringert wurden. Die Data Coverage spiegelt nun eine realistischere und unverfälschte Datenlage wider.</p>

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren						
ZUSÄTZLICHE KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	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	0,00013 GWh/m²	0,00013 GWh/m²	<p>95,05% der Investitionen der INTREAL waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (eligibility*).</p> <p>Bei der Ermittlung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter bestand eine Datenabdeckung von 85,16% (data coverage**). Hierbei wurden neben den realen Daten auch ermittelte Schätzdaten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes berücksichtigt.</p> <p>Die Werte wurden anteilig anhand aller Verkehrswerte der Immobilien ermittelt.</p> <p>Immobilien, welche sich im Bezugszeitraum im Bau befanden, nicht unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt wurden (z.B. Lagerhallen, Parkhäuser und Tiefgaragen)</p>	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. Im Risikomanagement werden die Indikatoren betrachtet und im Risikoscoring mit bewertet.

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

				<p>wurden bei der Ermittlung des Indikators nicht betrachtet (Non-eligible Assets).</p> <p>Es ist zu beachten, dass aufgrund des aktuellen Standes der Datenerfassung von Energieverbräuchen ein signifikanter Anteil an Hochrechnungen und Benchmarkinformationen berücksichtigt ist. Dementsprechend ist die Aussagekraft dieser Daten für die Objekte begrenzt. Zur Ermittlung des Indikators wurden die Endenergieverbräuche und Endenergiebedarfe aus den vorhandenen Energieausweisen verwendet, sofern diese Daten in den Energieausweisen angegeben waren. Die hier angegebenen Werte geben daher nicht den tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilien aus dem Bezugsjahr an.</p> <p>Energieausweise ohne Unterschrift wurden in der Berechnung aktuell in voller Höhe berücksichtigt. Nicht mehr gültige Energieausweise wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise vorlagen.</p>	<p>Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7 OffVVO) 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 zudem das Bestreben der</p>
--	--	--	--	--	--

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

					<p>Für Wohngebäude wurde ein Aufschlag von 25% des im Energieausweis angegebenen Endenergiebedarfs getätigt, um den Stromverbrauch, welcher im Energieausweis nicht (ausreichend) dargelegt wird, zu berücksichtigen. Grundlage hierfür war die Erhebung der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen, welche die Entwicklung des Endenergieverbrauchs privater Haushalte <u>von 1990 bis 2023</u> untersucht hat. Im Median waren hier 19% des Endenergieverbrauchs dem Stromverbrauch zuzurechnen.</p>	<p>Gesellschaft, im nächsten Bezugszeitraum die Quote der Datenverfügbarkeit weiter zu erhöhen, um so eine validere Einschätzung der tatsächlichen negativen Auswirkungen zu erlangen. Hierzu gehört die Erfassung der tatsächlichen Energieverbräuche und die Normalisierung dieser um Faktoren, wie beispielsweise Leerstand oder nicht beheizte Fläche (Parkflächen etc.).</p>
--	--	--	--	--	---	---

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

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

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurde durch die Geschäftsführung am 10.03.2021 beschlossen.

Neben den in der Gesetzgebung verpflichtenden Indikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ hat die Organisationseinheit „Nachhaltigkeitsmanagement“ im Zuge der Strategie den Wahlindikator „Energieverbrauch“ ausgewählt. Entscheidend bei der Auswahl waren die folgenden Kriterien:

- ◆ Tatsächliche negative Auswirkungen im Geschäftsfeld der INTREAL
- ◆ Verfügbarkeit der Daten
- ◆ Abstimmung mit den führenden Branchenverbänden (BVI und ZIA)

Die Berücksichtigung weiterer Indikatoren wird fortlaufend, mindestens jährlich, bewertet.

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.

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-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.

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

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, 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 keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

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

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

- ◆ Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien
- ◆ Eintreten gegen alle Arten von Korruption

Zudem ist INTREAL Zeichner der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI), zu welchen sie sich verpflichtet. 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.

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

Die Beachtung der internationalen Standards durch INTREAL 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 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

Der Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 stellt das zweite Reportingjahr dar. Somit lassen sich erste Vergleiche aufstellen:

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

Berichtszeitraum	Fossile Brennstoffe	Energieeffizienz (Anteil ineffiziente Immobilien)	Energieverbrauch
01.01.2022-31.12.2022	0,04%	45,21%	0,00013 GWh/m²
01.01.2023-31.12.2023	0,05%	40,45%	0,00013 GWh/m²

Der Anteil der fossilen Brennstoffe hat sich leicht erhöht. Dies ist insbesondere auf die Zulieferung der Mietanteile in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, zurückzuführen. Zudem bestehen Schwankungen in den Mieten sowie Verkehrswerten, durch welche eine Änderung der Quote verursacht wird. Da der Anteil weiterhin sehr gering ist, werden hier keine weiteren expliziten Maßnahmen geplant.

Der Anteil der Energieineffizienten Immobilien ist gesunken. Jedoch sollte hierbei beachtet werden, dass im vorherigen Reportingzeitraum fehlende Energieausweise als ineffizient eingeordnet wurden. Um eine präzisere Data Coverage darzustellen, wurden fehlende Energieausweise in der Effizienz-Quote in diesem Reportingzeitraum nicht berücksichtigt und stattdessen von der Data Coverage Quote abgezogen.

Der Energieverbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Jedoch wurden im Unterschied zum letzten Jahr weitere Daten geschätzt. So wurden bei Wohngebäuden, bei welchen die Datengrundlage der Energieausweis war, 25% des bekannten Endenergieverbrauchs oder -bedarfs addiert, um die fehlenden Stromverbräuche zu schätzen. Weitere Informationen finden sich in der Erläuterung zu dem Indikator.

Erläuterungen

* Eligibility:

Die Eligibility stellt dar, welcher Anteil des Gesamtportfolios der INTREAL für einen Indikator anwendbar ist. Für alle Indikatoren steht hierbei die Summe der Verkehrswerte im Nenner. Im Zähler sind je nach Indikator hinzugerechnet:

- ♦ fossile Brennstoffe: dieser Indikator ist für alle Immobilien anwendbar

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren



Version 1.0, 28. Juni 2024

- ◆ Energieeffizienz: dieser Indikator ist für alle Immobilien anwendbar, welche den EPC – und NZEB – Vorschriften unterliegen oder für die freiwillig ein Energieausweis erstellt wurde
- ◆ Energieverbrauch: hier wurden nur die Immobilien ausgeschlossen, die sich im Bau befanden, oder nicht unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt wurden (z.B. Lagerhallen, Parkhäuser und Tiefgaragen)

** Data Coverage:

Die Data Coverage stellt dar, für welchen Anteil des Gesamtportfolios der INTREAL Daten erhoben oder geschätzt werden konnten. Für alle Indikatoren steht hierbei die Summe der Verkehrswerte im Nenner. Welche Daten geschätzt und somit im Zähler berücksichtigt wurden, sind dem Bereich „Erläuterungen“ des jeweiligen Indikators zu entnehmen.

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 International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH 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 BaFin können sich ändern. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bzw. deren Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

Stand: 28.06.2024