Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und den Artikeln 25 bis 36 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 (technische Regulierungsstandards)

Stand: 17.04.2025

INTREAL

Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSUNG 1

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN 3

1 KEIN NACHHALTIGES INVESTITIONSZIEL 3

2 ÖKOLOGISCHE ODER SOZIALE MERKMALE DES FINANZPRODUKTS 3

3 ANLAGESTRATEGIE 4

4 AUFTEILUNG DER INVESTITIONEN 5

5 ÜBERWACHUNG DER ÖKOLOGISCHEN ODER SOZIALEN MERKMALE 6

6 METHODEN 6

7 DATENQUELLEN UND -VERARBEITUNG 8

8 BESCHRÄNKUNGEN HINSICHTLICH DER METHODEN UND DATEN 8

9 SORGFALTSPFLICHT 9

10 MITWIRKUNGSPOLITIK 9

11 BESTIMMTER REFERENZWERT 10

12 OFFENLEGUNG DER INFORMATIONEN GEMÄß ARTIKEL 10 (1) D) 10

DISCLAIMER 10

Zusammenfassung

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für den Fonds „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische und soziale Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische und/oder soziale Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei der Verwaltung des Fonds darstellen. Mit diesem Finanzprodukt wird ein ökologisches Merkmal beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Die Gesellschaft ist für Rechnung des Sondervermögens bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei beabsichtigt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens, die durch die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Im Rahmen der Anlagetätigkeit wird daher besonderer Wert auf Immobilien gelegt, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder das Potenzial haben, die eigenen Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung reduzieren zu können.

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals werden nach Ablauf von vier Jahren („manage-to-green“-Phase), geltend ab dem Zeitpunkt zu dem der Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 27.09.2022 („Umwandlungszeitpunkt“), mindestens 60 % der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C entsprechen. Ab dem Umwandlungszeitpunkt neu erworbene Immobilien werden spätestens nach Ablauf von vier Jahren nach Besitzübergang, (bei Projektentwicklungen vier Jahre nach Abnahme) im Rahmen der Ermittlung der vorgenannten 60%-Grenze berücksichtigt.

Die Mietfläche einer Fondsimmobilie wird in der genannten 60%-Quote berücksichtigt, sofern die Treibhausgasemission der Immobilie den jeweiligen Zielwert des CRREM-Dekarbonisierungspfades der Nutzungsart „Retail – High Street“ und Region (Deutschland) im aktuellen Jahr der Version 1.18 2022-02-16 (Stand Juni 2022) einhält oder unterschreitet. Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden im Rahmen der Due Diligence im Ankaufsprozess durch externe Dienstleister die relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, bewertet und in die Ankaufsentscheidung mit eingepflegt.

Im Rahmen dieser Bewertung werden die notwendigen nachhaltigkeitsrelevanten Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Gebäudeparameter, Energiequellen und Verbrauchsdaten gesammelt, die eine modellbasierte Ableitung der emittierten Treibhausgasemissionen und Energiebedarfe ermöglichen.

Für jedes angekaufte Objekt werden in der manage-to-green-Phase immobilienspezifisch Einsparpotentiale identifiziert und eine konkrete Maßnahmenplanung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen erstellt, deren Umsetzung während der Haltedauer der Fondsimmobilie kontinuierlich Berücksichtigung findet.

Die Gesellschaft lässt auf jährlicher Basis eine Analyse für alle Fondsimmobilien durchführen, die zum Ziel hat, den jeweiligen immobilienspezifischen Ausstoß von Treibhausgasemissionen zu ermitteln und die berechneten Werte fortzuschreiben. Sollten für die Analyse relevante Daten der Fondsimmobilien wie z.B. die aktuellen Verbrauchsdaten von Allgemein- und Mieterflächen nicht vorliegen, werden diese transparent anhand von Benchmarks und marktüblichen Vergleichswerten geschätzt. Bei Unvollständigkeit der gebäudebezogenen Verbrauchsdaten schätzt der Dienstleister die Schlüsselfaktoren, wie den Energieverbrauch, den bezogenen Energiemix und vergleichbare Daten anhand von marktüblichen Vergleichswerten und bauphysikalischen Berechnungsmodellen. Sofern vorhanden plausibilisiert der Dienstleister seine Analyse mit denen der Gesellschaft vorliegenden realen Verbrauchsdaten der Gebäude.

Zudem werden in diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

Die Berechnung der objektbezogenen Treibhausgasemissionen sowie die darauf basierende Gegenüberstellung mit den relevanten Zielwerten des CRREM-Dekarbonisierungspfads hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit der Verbrauchsdaten ab.

Dort, wo echte Verbrauchsdaten zur Berechnung der Treibhausgasemissionen nicht verfügbar sind, wird anhand der Methoden, welche im Bereich „Datenquellen“ beschrieben sind, transparente Schätzungen vorgenommen.

Die Sorgfaltspflichten der INTREAL als Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen sich auf ihren gesamten Tätigkeitsbereich. Die INTREAL handelt im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

Der Fonds investiert ausschließlich in direkt gehaltene Immobilen sowie Immobiliengesellschaften, deren einziger Zweck der Ankauf und die Bewirtschaftung der Immobilie ist.

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt.

Die Offenlegung der Informationen in Artikel 10 (1) d) der Verordnung (EU) 2019/2088 hängt mit der Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 11 der genannten Verordnung zusammen.

Die Offenlegung der Informationen in Artikel 10 (1) d) der Verordnung (EU) 2019/2088 hängt mit der Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 11 der genannten Verordnung zusammen. Daher können noch keine Angaben über die bisherige Erfüllung ökologischer oder sozialer Merkmale gemacht werden.

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für den Fonds „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische und soziale Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische und/oder soziale Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei der Verwaltung des Fonds darstellen.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über die ökologischen und/oder sozialen Merkmale dieses Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um die vom Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale transparent zu erläutern.

1 Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt wird ein ökologisches Merkmal beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung oder im Sinne der Offenlegungsverordnung Art. 2 Nr. 17 angestrebt.

Die Frage, ob die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang stehen ist für die Investitionstätigkeit des Fonds nicht anwendbar, da der Fonds entsprechend seiner Investitionsstrategie ausschließlich mittelbar und unmittelbar in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

2 Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Gesellschaft ist für Rechnung des Sondervermögens bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei beabsichtigt die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens, die durch die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Im Rahmen der Anlagetätigkeit wird daher besonderer Wert auf Immobilien gelegt, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder das Potenzial haben, die eigenen Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung reduzieren zu können.

3 Anlagestrategie

Der Investitionsschwerpunkt liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobilien/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Immobilieninvestitionen sind auch in anderen Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) zulässig. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden kann die Gesellschaft auch Grundstücke für Projektentwicklungen erwerben.

Im EU-Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) werden Zielpfade zur systematischen Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Ab-hängigkeit der Nutzungsart der Immobilie aufgestellt. Die vom CRREM berechne-ten Dekarbonisierungspfade verfolgen eine kontinuierliche Verringerung der Treibhausgasemissionen, wobei diese für das Jahr 2050 in einem vorgesehenen Zielwert münden. Das CRREM-Projekt wird jedoch laufend aktualisiert, weshalb auch die Zielwerte Anpassungen unterliegen. In der aktuellen Version 1.14 liegt der relevante 2 °C-Zielwert für Einzelhandelsimmobilien der Nutzungsart „Retail – High Street“ bei 13,2 kg CO2eq/m2/a.

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals werden nach Ablauf von vier Jahren („manage-to-green“-Phase), geltend ab dem Zeitpunkt zu dem der Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 27.09.2022 („Umwandlungszeitpunkt“), mindestens 60 % der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien hin-sichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C entsprechen. So wird die laufende Reduzierung der Treibhausgasemissionen gefördert. Ab dem Umwandlungszeitpunkt neu erworbene Immobilien werden spätestens nach Ablauf von vier Jahren nach Besitzübergang, (bei Projektentwicklungen vier Jahre nach Abnahme) im Rahmen der Ermittlung der vorgenannten 60%-Grenze berücksichtigt.

Die Mietfläche einer Fondsimmobilie wird in der genannten 60%-Quote berücksichtigt, sofern die Treibhausgasemission der Immobilie den jeweiligen Zielwert des CRREM-Dekarbonisierungspfades der Nutzungsart „Retail – High Street“ und Region (Deutschland) im aktuellen Jahr der Version 1.18 2022-02-16 (Stand Juni 2022) einhält oder unterschreitet.

Zudem dienen die folgenden Maßnahmen der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Art. 7 Offenlegungsverordnung:

		Definition	Maßnahme
1.	Fossile Brennstoffe	Aktivitäten im Zusammenhang mit Extraktion, Lagerung, Herstellung, Transport von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen	Das Sondervermögen wird mindestens 95% seiner Mieterträge nur aus Objekten beziehen, deren wesentliche Nutzungsart nicht aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist.

2.	Energieineffiziente Gebäude	Aktive Förderung der Energieeffizienz der Fondsimmobilien	Die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens wird den Primärenergiebedarf der Fondsimmobilien überprüfen, wobei objektspezifische Maßnahmen mit dem Potenzial zur Reduktion der Energieverbräuche aufgestellt werden. Maßnahmen zur Verringerung der Primärenergieverbräuche führen zu einer Reduktion der Treibhausgasemissionen, die in der Betrachtung der CRREM-Dekarbonisierungspfades bereits mit konkreten Zielen Berücksichtigung finden. Gleichfalls soll die Verbesserung der Primärenergiebedarfe in etwaigen Maßnahmenplänen für den „manage-to-green“-Ansatz Berücksichtigung finden. Entsprechend wird über die Fortschritte hinsichtlich der Energieeffizienzquote jährlich im Rahmen des Jahresberichtes Auskunft gegeben.

Die Politik zur Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, ist für die Investitionstätigkeit des Fonds nicht anwendbar, da der Fonds entsprechend seiner Investitionsstrategie ausschließlich mittelbar und unmittelbar in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

4 Aufteilung der Investitionen

Die Allokation erfolgt anhand der Mietflächen der Immobilien. Der Fonds beachtet die Nachhaltigkeitsindikatoren bei mind. 60% der Mietflächen der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien.

5 Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals werden nach Ablauf von vier Jahren („manage-to-green“-Phase), geltend ab dem Zeitpunkt zu dem der Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 27.09.2022 („Umwandlungszeitpunkt“), mindestens 60 % der Mietflächen der vom Sondervermögen direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien hinsichtlich ihrer Treibhausgasemissionen den jeweiligen Werten der CRREM-Dekarbonisierungspfade zur Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C entsprechen. So wird die laufende Reduzierung der Treibhausgasemissionen gefördert. Ab dem Umwandlungszeitpunkt neu erworbene Immobilien werden spätestens nach Ablauf von vier Jahren nach Besitzübergang, (bei Projektentwicklungen vier Jahre nach Abnahme) im Rahmen der Ermittlung der vorgenannten 60%-Grenze berücksichtigt.

Die Mietfläche einer Fondsimmobilie wird in der genannten 60%-Quote berücksichtigt, sofern die Treibhausgasemission der Immobilie den jeweiligen Zielwert des CRREM-Dekarbonisierungspfades der Nutzungsart „Retail – High Street“ und Region (Deutschland) im aktuellen Jahr der Version 1.18 2022-02-16 (Stand Juni 2022) einhält oder unterschreitet. Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden im Rahmen der Due Diligence im Ankaufsprozess durch externe Dienstleister die relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, bewertet und in die Ankaufsentscheidung mit eingepflegt.

6 Methoden

Die Gesellschaft lässt auf jährlicher Basis eine Analyse für alle Fondsimmobilien durchführen, die zum Ziel hat, den jeweiligen immobilienspezifischen Ausstoß von Treibhausgasemissionen zu ermitteln und die berechneten Werte fortzuschreiben. Sollten für die Analyse relevante Daten der

Fondsimmobilien wie z.B. die aktuellen Verbrauchsdaten von Allgemein- und Mieterflächen nicht vorliegen, werden diese transparent anhand von Benchmarks und marktüblichen Vergleichswerten geschätzt.

Die der Analyse zugrundliegende Methodik basiert auf dem EU-Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM), in dem Zielpfade zur systematischen Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit der Nutzungsart der Immobilie modelliert werden. Die vom CRREM berechneten Dekarbonisierungspfade verfolgen eine kontinuierliche Verringerung der Treibhausgasemissionen, wobei diese für das Jahr 2050 in einem vorgesehenen Zielwert münden. Das CRREM-Projekt wird jedoch laufend aktualisiert, weshalb auch die Zielwerte Anpassungen unterliegen. In der aktuellen Version 1.14 liegt der relevante 2 °C-Zielwert für Einzelhandelsimmobilien der Nutzungsart „Retail – High Street“ bei 13,2 kg CO2eq/m2/a.

Die Mietfläche einer Fondsimmobilie wird in der genannten 60%-Quote berücksichtigt, sofern die Treibhausgasemission der Immobilie den jeweiligen Zielwert des CRREM-Dekarbonisierungspfades der Nutzungsart „Retail – High Street“ und Region (Deutschland) im aktuellen Jahr der Version 1.18 2022-02-16 (Stand Juni 2022) einhält oder unterschreitet.

Im Rahmen dieser Bewertung werden die notwendigen nachhaltigkeitsrelevanten Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Gebäudeparameter, Energiequellen und Verbrauchsdaten gesammelt, die eine modellbasierte Ableitung der emittierten Treibhausgasemissionen und Energiebedarfe ermöglichen.

Für jedes angekaufte Objekt werden in der manage-to-green-Phase immobilienspezifisch Einsparpotentiale identifiziert und eine konkrete Maßnahmenplanung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen erstellt, deren Umsetzung während der Haltedauer der Fondsimmobilie kontinuierlich Berücksichtigung findet. Übliche Maßnahmen für die Assetklasse Nahversorgung können dabei beispielsweise sein:

- die bauphysikalische Ertüchtigung der Immobilien, das heißt Anpassungen bestehender Elemente der Gebäudehülle (wie z.B. der Außendämmung oder der Fenster)
- das Umstellen auf Ökostrom,
- der Austausch veralteter Heizungssysteme und Verbesserung der gebäudebezogenen Kühltechnik,
- die Einrichtung eines Energie Management Systems (EMS) zur Verbesserung der gebäudebezogenen Energieverbräuche,
- die Umstellung auf stromsparende LED-Beleuchtung,
- die Installation von Photovoltaikanlagen zur Reduktion der Treibhausgasemissionen,
- die Ertüchtigung bzw. Erweiterung des vorhandenen Sonnenschutzes zur Unterstützung der Klimatisierung
- das Anbieten eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mietvertrags (sog. Green Lease gemäß Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) bei einer Neuvermietung oder bei Mietvertragsverlängerungen (inkl. vertraglicher Vereinbarungen bezüglich der nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Mietflächen oder der Umstellung auf den Bezug von erneuerbaren Energiequellen).

7 Datenquellen und -verarbeitung

Zur Erhebung und Messung der relevanten objektbezogenen Schlüsselfaktoren beauftragt die Gesellschaft einen externen Dienstleister, der sowohl im Ankaufsprozess zur Erhebung der Informationen einbezogen ist als auch die Einhaltung des jeweiligen Zielwertes des CRREM-Dekarbonisierungspfades im jährlichen Rhythmus verantwortet. Zu jeder Fondsimmobilie wird dabei ein Bericht erstellt, der die auf den objektbezogenen Schlüsselfaktoren basierenden Treibhausgasemissionen ausweist und diese den entsprechenden jährlichen Zielwerten des CRREM-Dekarbonisierungspfades gegenüberstellt.

Die der Analyse zugrundliegende Methodik basiert auf dem EU-Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM), in dem Zielpfade zur systematischen Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit der Nutzungsart der Immobilie modelliert werden.

Bei Unvollständigkeit der gebäudebezogenen Verbrauchsdaten schätzt der Dienstleister die Schlüsselfaktoren, wie den Energieverbrauch, den bezogenen Energiemix und vergleichbare Daten anhand von marktüblichen Vergleichswerten und bauphysikalischen Berechnungsmodellen. Sofern vorhanden plausibilisiert der Dienstleister seine Analyse mit denen der Gesellschaft vorliegenden realen Verbrauchsdaten der Gebäude.

Im Rahmen der Tätigkeit werden durch den Dienstleister ebenfalls die für die manage-to-green-Phase relevanten, immobilienspezifischen Einsparpotenziale identifiziert, zudem werden der Gesellschaft Vorschläge für eine konkrete Maßnahmenplanung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen der Fondsimmobilien vorgelegt.

8 Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

8.1 BESCHRÄNKUNGEN HINSICHTLICH DER GENANNTEN METHODEN UND DATENQUELLEN

Die Berechnung der objektbezogenen Treibhausgasemissionen sowie die darauf basierende Gegenüberstellung mit den relevanten Zielwerten des CRREM-Dekarbonisierungspfads hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit der Verbrauchsdaten ab. Diese ist nicht immer gegeben (z.B. bei Mieter-Verbrauchsdaten). Es kann daher, wie bereits bei der Beschreibung der Datenquellen dargelegt, zu Abweichung gegenüber realen Verbrauchsdaten kommen, die mit Schätzungen und modellbasierten Berechnungsmodellen von Dienstleistern ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden dauerhaften Überarbeitung der Regulatorik durch den Gesetzgeber und der technischen Weiterentwicklung der Analysewerkzeuge, kann es zu Anpassungen an der Methodik und der verwendeten Technologie kommen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Qualität der bezogenen Daten und vorgenommenen Schätzungen sich mit Dauer der Anwendung sukzessive steigert.

8.2 EINFLUSS DER BESCHRÄNKUNGEN AUF DIE ERFÜLLUNG DER BEWORBENEN ÖKOLOGISCHEN ODER SOZIALEN MERKMALE

Dort, wo echte Verbrauchsdaten zur Berechnung der Treibhausgasemissionen nicht verfügbar sind, wird anhand der Methoden, welche im Bereich „Datenquellen“ beschrieben sind, transparente Schätzungen vorgenommen. Durch die Due Diligence im Ankauf, welche eine

energetische Einschätzung der Immobilie vorsieht, und die Maßnahmen zur Beschaffung der Verbrauchsdaten sowie der Einschätzungen durch den externen Berater können auch ohne das Vorhandensein von tatsächlichen Verbrauchsdaten valide Schätzungen und Maßnahmen zur Reduktion der CO2e-Emissionen erfolgen. Das ökologische Merkmal kann daher auch gefördert werden, wenn die Datenquellen sich nicht auf die tatsächlichen Verbrauchsdaten beziehen.

9 Sorgfaltspflicht

Die Sorgfaltspflichten der INTREAL als Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen sich auf ihren gesamten Tätigkeitsbereich. Die INTREAL handelt im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Die Sorgfaltspflichten dienen insbesondere dem Schutz der Anlegerinteressen und der Sicherstellung einer reibungslosen Verwaltung der von INTREAL aufgelegten Investmentvermögen. Damit schützen die Sorgfaltspflichten gleichzeitig die Integrität des Marktes. Die Sorgfaltspflichten sind in verschiedenen rechtlichen Bestimmungen normiert und betreffen insbesondere:

- die Prüfung der Einhaltung der Anlagestrategie i.S.d. Art. 8 Offenlegungsverordnung. Die Prüfung der Einhaltung der Anlagestrategie erfolgt sowohl beim Ankauf als auch während der Bewirtschaftungsphase der Immobilien. Die INTREAL wird dabei durch den externen Asset Manager als Auslagerungsunternehmen unterstützt. Mit der Prüfung sind ausschließlich sachkundige Mitarbeiter*innen beauftragt;
- die Einhaltung gesetzlicher, gesellschaftlicher und unternehmensinterner Regeln. Hierfür sind grundsätzlich die jeweils zuständigen Fachabteilungen verantwortlich. Zudem wurde eine Compliance-Funktion eingerichtet. Die Compliance-Funktion ist hierbei zuständig für die Entwicklung, Überwachung, Prüfung und Optimierung von Grundsätzen, Richtlinien und Prozessen;
- die Implementierung von Risikomanagement-Verfahren, welche von der Risiko-Identifikation über die Bewertung, Analyse und Steuerung bis hin zur Kontrolle der Risiken alle Aufgabenfelder eines ganzheitlichen, integrierten Risikomanagementprozesses nach KAGB umfassen. Dadurch können Risiken bereits frühzeitig erkannt und angemessen kontrolliert werden, um die Anlegerinteressen zu wahren. Nachhaltigkeitsrisiken, sowie das Risiko der Nicht-Einhaltung der zuvor beschriebenen nachhaltigen Anlagestrategie sind hierbei mitberücksichtigt;
- die Vermeidung, Offenlegung und Lösung von Interessenkonflikten. Da INTREAL sich im Rahmen der Fondsverwaltung auf die Übernahme von Backoffice Aufgaben konzentriert, entfallen mögliche Interessenkonflikte, insbesondere im An- und Verkaufsfall. Das Einwerben der Eigenmittel erfolgt ebenso ausschließlich durch INTREAL-Partner, daher bestehen auch keine Interessenkonflikte auf Ebene der Anleger, insbesondere bei Neufondsauflagen und Anlegererweiterungen. Eigene Produkte initiiert die INTREAL nicht.

10 Mitwirkungspolitik

Der Fonds investiert ausschließlich in direkt gehaltene Immobilen sowie Immobiliengesellschaften, deren einziger Zweck der Ankauf und die Bewirtschaftung der Immobilie ist.

Neben einer internen Selbstverpflichtung unterstützt die Gesellschaft auch folgende Standards und Initiativen:

- BVI Wohlverhaltensrichtlinien

- BVI Richtlinie zum verantwortlichen Investieren
- UNPRI (UN Prinzipien für verantwortliches Investieren)
- UN Global Compact

11 Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt.

12 Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 10 (1) d)

Die Offenlegung der Informationen in Artikel 10 (1) d) der Verordnung (EU) 2019/2088 hängt mit der Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 11 der genannten Verordnung zusammen.

Entsprechend Art. 11 Offenlegungsverordnung wird die INTREAL in den regelmäßigen Berichten Erläuterungen veröffentlichen, inwieweit der Fonds die oben dargelegten ökologischen Merkmale erfüllt.

Disclaimer

Die Offenlegung der Informationen in Artikel 10 (1) d) der Verordnung (EU) 2019/2088 hängt mit der Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 11 der genannten Verordnung zusammen. Daher können noch keine Angaben über die bisherige Erfüllung ökologischer oder sozialer Merkmale gemacht werden.

Die regulatorischen Entwicklungen in Bezug auf die Offenlegungsverordnung sind noch nicht abgeschlossen. Daher ist es möglich, dass zukünftige Entwicklungen der regulatorischen Anforderungen eine Aktualisierung der im Folgenden beschriebenen Anlageziele in Bezug auf die ökologischen Merkmale und / oder in Bezug auf die nachhaltigen Investitionen des Sondervermögens nach sich ziehen.

Die Berücksichtigung weiterer ökologischer oder sozialer Merkmale und / oder weiterer nachhaltiger Investitionsziele in Zukunft bleibt vorbehalten. Die von der Gesellschaft als Messkriterium verwendeten Daten und Indizes Dritter können Anpassungen unterliegen, die von der Gesellschaft nicht beeinflusst werden könnten.

Änderungen zum Stand vom 01.01.2023:

- Aktualisierung der Zusammenfassung
- Aktualisierung der Sorgfaltspflichten
- Überarbeitung der Abschnitte 3 und 5

Stand: 17.04.2025