

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNG GEMÄß ARTIKEL 10 DER VERORDNUNG (EU) 2019/2088 (OFFENLEGUNGSVERORDNUNG)

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 das Sondervermögen „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“ (im Folgenden auch „Fonds“ genannt) als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen. Die Gesellschaft wird bei der Verwaltung des Sondervermögens außerdem die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren gemäß Artikel 7 der Offenlegungsverordnung berücksichtigen.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über das ökologische Merkmal dieses Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um das vom Fonds beworbenen ökologischen Merkmal transparent zu erläutern.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt wird ein ökologisches Merkmal beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Ökologisches Merkmal 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.

Anlagestrategie

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 innerhalb von vier Jahren („manage-to-green“-Phase), immobiliespezifische Einsparpotentiale identifiziert und eine konkrete Maßnahmenplanung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen erstellt, deren Umsetzung während der Haltedauer der Fondsimmoblie 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).

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 Fondsimmoblien	Die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens wird den Primärenergiebedarf der Fondsimmoblien 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-Dekarbonisierungspfade 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.	
--	--	--	---	--

Aufteilung der Investitionen

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals werden nach Ablauf der „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.

Überwachung des ökologischen Merkmals

Die Gesellschaft lässt auf jährlicher Basis eine Analyse für alle Fondsimmobilen durchführen, die zum Ziel hat, den jeweiligen immobilien-spezifischen Ausstoß von Treibhausgasemissionen zu ermitteln und die berechneten Werte fortzuschreiben.

Methoden

Die der Analyse zugrundeliegende 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 Fondsimmoblie 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.

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 Fondsimmoblie wird dabei ein Bericht erstellt, der die auf den

objektbezogenen Schlüsselfaktoren basierenden Treibhausgasemissionen ausweist und diese den entsprechenden jährlichen Zielwerten des CRREM-Dekarbonisierungspfad es gegenüberstellt. 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, immobiliespezifischen Einsparpotenziale identifiziert, zudem werden der Gesellschaft Vorschläge für eine konkrete Maßnahmenplanung zur Reduktion der Treibhausgasemissionen der Fondsimmobilien vorgelegt.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die Berechnung der objektbezogenen Treibhausgasemissionen sowie die darauf basierende Gegenüberstellung mit den relevanten Zielwerten des CRREM-Dekarbonisierungspfad es 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.

Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft trägt dafür Sorge, dass alle Immobilien bereits frühzeitig im Ankaufsprozess auf ihre nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften geprüft und bewertet werden. Die Prüfung umfasst eine zweistufige Vollanalyse zu Beginn des Due-Diligence-Prozesses, um nachhaltigkeitsbezogene Risiken frühzeitig aufzudecken und eine möglichst vollständige Erfassung der objektbezogenen Schlüsselfaktoren vorzunehmen. Die nachhaltigkeitsbezogene Due-Diligence-Prüfung verfolgt das Ziel, Immobilien zu lokalisieren, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder das Potenzial haben, die eigenen Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung zu reduzieren. Immobilien, bei denen keine Aussicht darauf besteht, diese Kriterien zu erfüllen, werden vom Ankaufsprozess ausgeschlossen.

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 des ökologischen Merkmals gemacht werden.

Stand: 27.09.2022