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: 30.04.2025

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 7

5 ÜBERWACHUNG DER ÖKOLOGISCHEN ODER SOZIALEN MERKMALE 8

6 METHODEN 9

7 DATENQUELLEN UND -VERARBEITUNG 9

8 BESCHRÄNKUNGEN HINSICHTLICH DER METHODEN UND DATEN 10

9 SORGFALTSPFLICHT 11

10 MITWIRKUNGSPOLITIK 12

11 BESTIMMTER REFERENZWERT 12

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

DISCLAIMER 12

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 „KGAL immoSUBSTANZ“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen. Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 65 % an nachhaltigen Investitionen.

Der Fonds ist bestrebt, einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Übergeordnetes Ziel ist es, einen aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors zu leisten und somit die durch die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Daher wird im Rahmen der Anlagetätigkeit angestrebt, in Immobilien zu investieren, die nach Möglichkeit bereits eine geringe Umweltbelastung aufweisen oder über das Potenzial verfügen, den Aspekt der Reduktion der Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung zu optimieren. Dekarbonisierung bedeutet die Abkehr vom Kohlenstoff (engl. carbon = Kohlenstoff) und die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft.

Im Rahmen eines EU-finanzierten Forschungsprojektes wurde das CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) entwickelt, das mit Hilfe von Dekarbonisierungszielpfaden die Dekarbonisierung von Immobilien messbar macht und aufzeigt, inwieweit eine Immobilie bzw. ein Immobilienportfolio an den Klimaschutzzielen ausgerichtet ist. Durch die Festlegung der CRREM-Zielpfade, die Dekarbonisierungspfade im Sinne des Artikel 3 Nr. 23c der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 in der Fassung der Verordnung (EU) 2019/2089 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 darstellen, werden quantifizierbare Ziele gesetzt und ein aktiver Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Scope 1-, Scope 2- und Scope 3 -Emissionen geleistet.

Der Fonds wird fortlaufend mindestens 65% des jeweils aktuellen Verkehrswertes der vom Sondervermögen direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien (nachfolgend „gehaltene Immobilien“) spätestens vier Jahre nach Erwerb in Übereinstimmung mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaften.

Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 17.03.2022. Für Immobilien, die vor dem 17.03.2022 erworben wurden, beginnt die vierjährige Anlaufzeit am 17.03.2022.

In der Liquidationsphase des Fonds gilt diese Grenze nicht mehr.

Zur Bewertung, Messung und Überwachung des Nachhaltigkeitsindikators wird jährlich, zu Anfang eines Kalenderjahres, ein externer Dienstleister mit dem Sammeln und Auswerten der benötigten Verbrauchsdaten beauftragt.

Bei unvollständig vorliegenden Verbrauchsdaten werden transparente Schätzungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von ortsbezogenen Heizgradtagen, anhand

eines vorliegenden Energieausweises oder durch entsprechende Benchmarks. Als Datenquelle wird für die Schätzungen unter anderem auf die EPRA[1] sBPR[2]-Datenbank oder die Referenz-Teilenergiekennwerte des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zurückgegriffen.

Die Gesellschaft stellt sicher, dass durch die nachhaltigen Investitionen kein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigt wird (sog. „Do-not-significant-harm-Prinzip“). Hierfür berücksichtigt die Gesellschaft auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und im Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts“ („PAI“). Die PAI werden mittels qualitativer und quantitativer Nachhaltigkeitsindikatoren bei der im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden Due-Diligence sowie im Rahmen regelmäßig durchgeführter Überprüfungen der Bestandsobjekte bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen. PAIs, die hierbei beachtet werden:

- **Fossile Brennstoffe**
- **Energieineffizienz**
- **Treibhausgasemissionen**
- **Energieverbrauch**

Die Überwachung der Konformität der oben beschriebenen ökologischen Kriterien erfolgt durch die Gesellschaft. Die hierzu aufgesetzten Prozesse beziehen sich sowohl auf den Ankaufsprozess als auch auf die regelmäßige Überprüfung während der Haltedauer der Assets. Im Zuge des Jahresberichts erfolgt die Auswertung der zuvor beschriebenen Indikatoren.

Die Berechnung der „Stranding Risk Analyse“ hängt entscheidend von der Verfügbarkeit der Verbrauchs- und Emissionsdaten (CO^2e) ab. Diese sind nicht immer verfügbar (z.B. bei Mieter-Verbrauchsdaten). Auch für die Berechnung der Principal Adverse Impacts werden diese Daten herangezogen.

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, um festzustellen, ob der Fonds auf die beworbenen Merkmale ausgerichtet ist.

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.

[1] European Public Real Estate Association

[2] Sustainability Best Practices Recommendations

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 „KGAL immoSUBSTANZ“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische 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 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 werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung oder im Sinne der Offenlegungsverordnung Art. 2 Nr. 17 angestrebt.

2 Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Der Fonds ist bestrebt, einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Übergeordnetes Ziel ist es, einen aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des europäischen Gebäudesektors zu leisten und somit die durch die Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen zu senken. Daher wird im Rahmen der Anlagetätigkeit angestrebt, in Immobilien zu investieren, die nach Möglichkeit bereits eine geringe Umweltbelastung aufweisen oder über das Potenzial verfügen, den Aspekt der Reduktion der Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung zu optimieren. Dekarbonisierung bedeutet die Abkehr vom Kohlenstoff (engl. carbon = Kohlenstoff) und die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft.

Auf dem Weg zur notwendigen Transformation zum nahezu klimaneutralen Gebäudebestand ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen der Nachhaltigkeitsindikator, der im Fokus der nachhaltigen Strategie des Fonds steht. Im Rahmen der Anlagestrategie sollen die Treibhausgasemissionen entlang der Pariser Klimaziele reduziert werden.

Im Rahmen eines EU-finanzierten Forschungsprojektes wurde das CRREM-Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) entwickelt, das mit Hilfe von Dekarbonisierungszielpfaden die Dekarbonisierung von Immobilien messbar macht und aufzeigt, inwieweit eine Immobilie bzw. ein Immobilienportfolio an den Klimaschutzzielen ausgerichtet ist. Durch die Festlegung der CRREM-

Zielpfade, die Dekarbonisierungspfade im Sinne des Artikel 3 Nr. 23c der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2016 in der Fassung der Verordnung (EU) 2019/2089 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 darstellen, werden quantifizierbare Ziele gesetzt und ein aktiver Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen nach Scope 1-, Scope 2- und Scope 3 -Emissionen geleistet.

Je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5 °C oder 2 °C bis 2050), Nutzungsart (Büro, Einzelhandel, etc.) und EU-Land, werden in CRREM unterschiedliche Dekarbonisierungspfade der Immobilien definiert. Alle Dekarbonisierungspfade weisen bis 2050 fallende Treibhausgasemissionen in kg CO2eq/(m²a) auf. Das EU-Forschungsprojekt CRREM wird laufend aktualisiert, daher können die Zielwerte Anpassungen unterliegen. Die aktuelle Version 1.16 des CRREM-Zielpfades weist beispielsweise für die Nutzungsart Büro in Deutschland für 2021 einen Zielwert von 89 kg CO2eq/(m²a) auf, welche bis 2050 auf den Zielwert von 12,1 kg CO2eq/(m²a) gesenkt werden soll.

3 Anlagestrategie

Die Gesellschaft investiert überwiegend in Immobilien, die im Inland oder im Ausland (vorwiegend in Europa) gelegen sind. Die Immobilien werden direkt oder indirekt über Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben. Die Gesellschaft erwirbt überwiegend gewerbliche Immobilien mit Fokus auf Büro-, Einzelhandels- und Hotelnutzung. Weitere Informationen zur allgemeinen Anlagestrategie finden sich im Verkaufsprospekt unter der Überschrift „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“.

Der Fonds wird fortlaufend mindestens 65% des jeweils aktuellen Verkehrswertes der vom Sondervermögen direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien (nachfolgend „gehaltene Immobilien“) spätestens vier Jahre nach Erwerb in Übereinstimmung mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaften. Für die anderen Immobilien wird die Einhaltung des Dekarbonisierungspfads angestrebt.

Die Ausführungen dieses Absatzes gelten ab dem Zeitpunkt zu dem der vorliegende Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 17.03.2022. Für Immobilien, die vor dem 17.03.2022 erworben wurden, beginnt die vierjährige Anlaufzeit am 17.03.2022.

In der Liquidationsphase des Fonds gilt diese Grenze nicht mehr.

Zur Umsetzung der ökologischen Anlagestrategie wird im Rahmen der Anlagetätigkeit angestrebt, in Immobilien zu investieren, die nach Möglichkeit bereits eine geringe Umweltbelastung aufweisen oder über das Potenzial verfügen, den Aspekt der Reduktion der Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung zu optimieren.

Die Gesellschaft stellt sicher, dass durch die nachhaltigen Investitionen kein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigt wird (sog. „Do-not-significant-harm-Prinzip“). Hierfür berücksichtigt die Gesellschaft auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und im Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts“ („PAI“). Die PAI werden mittels der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren bei der im Rahmen des Ankaufs durchzuführenden Due-Diligence sowie im Rahmen regelmäßig

durchgeführter Überprüfungen der Bestandsobjekte bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen. Weitergehende Informationen hinsichtlich der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen sind daneben der Jahresberichterstattung des Fonds zu entnehmen.

(a) Fossile Brennstoffe

Die Gesellschaft ermittelt quartalsweise den prozentualen Anteil der Investitionen im Immobilien-Portfolio des Sondervermögens, die aktiv in der Gewinnung, der Lagerung (abgesehen von der Lagerung zum unmittelbaren Betrieb im Gebäude, z. B. von Heizungen oder für Notstrom-aggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert sind. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Der „Look-through-Ansatz“ wird angewandt, das bedeutet, dass auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt wird, unabhängig da-von, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist.

Im Einzelfall kann der Fonds auch in Immobilien investieren, wenn der Mietanteil, der auf eine solche Tätigkeit entfällt, wie z.B. eine Tankstelle, maximal 10% der gesamten Mieteinnahmen (Ist-Nettokaltmiete) aus der Immobilie beträgt. Grundsätzlich sollen solche Immobilien aber nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind (z. B. Tankstelle als Teil eines Einkaufszentrums).

(b) Energieineffizienz

Der Fonds prüft und berücksichtigt quartalsweise die Energieeffizienz bei allen Immobilien des Fonds. Die Energieineffizienz von Gebäuden wird hierfür gemäß der Formel aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung berechnet. Da die Anwendung technischen Regulierungsstandards noch ausgearbeitet werden muss, wird die Einwertung der Immobilien in energieeffizient und energieineffizient in Investitionsländern, welche keine Einstufung von Energieausweisen in die Klassen A-H außerhalb von Wohnimmobilien vornehmen oder bei denen es keinen Standard für Niedrigstenergiegebäude gibt, auf Basis von Schätzungen erfolgen. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung und Bewertung hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit der relevanten Daten ab. Der Fonds verfolgt die Strategie, die Energieeffizienz seiner Immobilien laufend zu verbessern. Daher ist auch der Ankauf und das Halten energieineffizienter Immobilien möglich. Bei solchen energieineffizienten Immobilien wird bei zukünftigen großen Instandhaltungsmaßnahmen auf die Steigerung der Energieeffizienz geachtet, so dass Energieeinsparpotenziale realisiert werden können, z.B. Wärmedämmung, soweit dies wirtschaftlich sinnvoll ist.

(c) Treibhausgasemissionen

Die Gesellschaft ermittelt und berücksichtigt die Treibhausgasemissionen der Immobilien. „Treibhausgasemissionen“ sind Emissionen von Treibhausgas im Sinne des Art. 3 Nr. 1 VO (EU) 2018/842 des Europäischen Parlaments und des Rates. Die Messung der Treibhausgasemissionen erfolgt durch die Ermittlung der Scope-1-, Scope2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen im Hinblick auf alle wesentlichen Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden. Als Scope-1-, Scope2- und Scope-3-Treibhausgasemissionen werden hierbei die Kategorien („Scope“) der Treibhausgasemissionen gemäß Anhang III Nr. 1 Buchstabe e Ziffern i bis iii der Verordnung (EU) 2016/1011 des Europäischen Parlaments und des Rates verstanden, wobei unter Scope 3 die Emissionen, welche mit dem Trinkwasserbezug,

der Abwasserentsorgung, der Abfallentsorgung, der Vorkette der Energielieferung sowie der Mieterenergieverbräuche abgebildet werden.

Treibhausgasemissionen der Immobilien des Portfolios werden laufend überwacht und sollen möglichst reduziert werden. Hierzu orientiert sich die Gesellschaft an dem in dem Abschnitt „Ökologisches Merkmal – Beitrag zum Klimaschutz“ (inklusive Erläuterung der relevanten Messgrößen) vorgestellten Dekarbonisierungspfad. Auch bei Immobilien, welche nicht die Voraussetzungen für die Erreichung des vorgenannten ökologischen Merkmals bzw. die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen erfüllen, werden die Treibhausgasemissionen ermittelt und berücksichtigt. Für diese Immobilien wird grundsätzlich die (zukünftige) Einhaltung des Dekarbonisierungspfades angestrebt, wobei es sich um kein verbindliches Anlageziel handelt und daher auch Immobilien erworben und gehalten werden dürfen, welche den Dekarbonisierungspfad nicht einhalten und auch künftig nicht einhalten werden.

(d) Energieverbrauch

Die Gesellschaft ermittelt und berücksichtigt den Energieverbrauch bzw. die Energieverbrauchsintensität der Immobilien des Portfolios. Dies wird anhand des Jahresenergieverbrauchs der Immobilien in kWh pro qm Nutzfläche der Immobilie gemessen. Für die Datenerhebung wird auf vom Vermieter kontrollierte Versorgungsmedien, wie z.B. zentrale Heizungs- und Kühlanlagen und zentrale Beleuchtung, zurückgegriffen sowie auf vorliegende Mieterverbrauchsdaten. Soweit Energieverbräuche nicht vorliegen, werden transparente Hochrechnungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von ortsbezogenen Heizgradtagen, anhand eines vorliegenden Energieausweises oder durch entsprechende Benchmarks.

Die Energieverbrauchsintensität wird bei Ankauf sowie im Rahmen der regelmäßigen Objektprüfungen von Bestandsobjekten geprüft und, wenn möglich, verbessert, z.B. durch den Ankauf von Immobilien mit geringer Energieverbrauchsintensität oder durch entsprechende Maßnahmen im Bestand (vgl. auch die Ausführungen zu „Reduzierung der Energieverbräuche“). Dies gilt unabhängig davon, ob die jeweilige Immobilie die Voraussetzungen für die Erreichung des ökologischen Merkmals bzw. die Erfüllung der Voraussetzungen nachhaltiger Investitionen erfüllt.

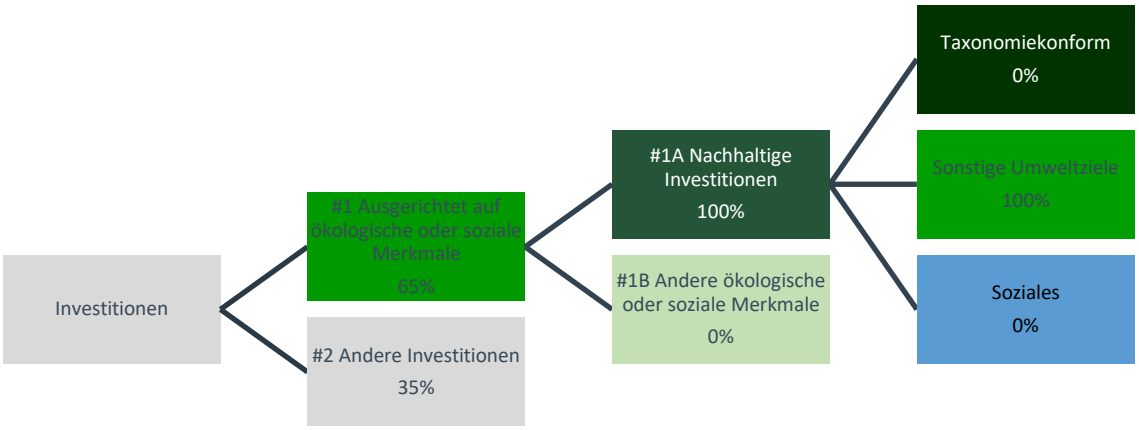
Die Frage, ob die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang stehen ist für die Investitionstätigkeit des Fonds nicht anwendbar, da der Fonds entsprechend seiner Investitionsstrategie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

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 Vermögensallokation erfolgt anhand der Verkehrswerte der Immobilien. Der Fonds beachtet die zuvor genannten Nachhaltigkeitsindikatoren bei mind. 65% seiner Immobilien, gemessen an den Verkehrswerten.

Andere Investitionen betrifft Immobilien, die nicht die o.g. Nachhaltigkeitsindikatoren erfüllen sowie die übrigen Vermögenswerte – im Wesentlichen Liquiditätsanlagen, Zinsansprüche und Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung.



Es gibt keinen ökologischen oder sozialen Mindestschutz.

Neben dem verbindlichen ökologischen Merkmal bzw. dem verbindlichen Umweltziel nach Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung wird jedoch die Umsetzung von Governance-Kriterien angestrebt. Hierzu werden mindestens 90 % der Jahresnetto-Ist-Kaltmiete der gewerblichen Mieter nicht kontroversen Branchen zugeordnet.

Kontroverse Branchen sind Glücksspiel, Pornografie, Spirituosen, Tabakwaren, Waffen.

Die Zuordnung der Mieter-Branchen erfolgt grundsätzlich anhand von einschlägigen Dokumenten oder einer Offensichtlichkeitsprüfung. Einschlägige Dokumente sind z.B. öffentlich zugängliche Informationen wie das Internet beispielsweise, aber auch Crefo-Auskünfte oder HR-Auszüge, aus denen der Gegenstand des Unternehmens bzw. die Geschäftstätigkeit ersichtlich ist. Bei Mietern, bei denen die Informationslage geringer ist, wird eine Offensichtlichkeitsprüfung durch den Asset und Property Manager KGAL Investment Management GmbH & Co. KG durchgeführt.

Sollte diese zu keinem eindeutigen Ergebnis kommen, wird eine Zuordnung anhand des Sortiments vorgenommen. Sollten hierbei mehr als 10% des Umsatzes aus der Produktion oder dem Verkauf von Waffen, Spirituosen, Tabakwaren, pornografischen Artikeln oder der Dienstleistung von Glücksspiel und Pornografie erzielt werden, zählt der Mieter zu den kontroversen Branchen. Der Mieter bzw. dessen Mietumsätze werden bei der Überprüfung der

Jahresnetto-Ist-Kaltmiete den kontroversen Bereich zugeordnet. Bestehen Zweifel an der 10%-Grenze, wird der Mieter automatisch in den kontroversen Bereich eingegliedert

5 Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Der Fonds wird fortlaufend mindestens 65% des jeweils aktuellen Verkehrswertes der vom Sondervermögen direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften gehaltenen Immobilien (nachfolgend „gehaltene Immobilien“) spätestens vier Jahre nach Erwerb in Übereinstimmung mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 bewirtschaften. Für die anderen Immobilien wird die Einhaltung des Dekarbonisierungspfads angestrebt.

Die Ausführungen dieses Absatzes gelten ab dem Zeitpunkt zu dem der vorliegende Fonds in einen Fonds im Sinne von Art. 8 Abs. 1 Offenlegungsverordnung umgewandelt wurde, d.h. ab dem 17.03.2022. Für Immobilien, die vor dem 17.03.2022 erworben wurden, beginnt die vierjährige Anlaufzeit am 17.03.2022.

In der Liquidationsphase des Fonds gilt diese Grenze nicht mehr.

Zur Überwachung des ökologischen Merkmals werden folgende Maßnahmen ergriffen:

Due Diligence im Ankaufsprozess

Bei neu zu erwerbenden Immobilien werden die Stärken und Schwächen einer Investition im Hinblick auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, gemessen und bewertet.

Im Rahmen der Due Diligence werden die notwendigen Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Verbrauchsdaten gesammelt, die eine energetische Ersteinschätzung ermöglichen. Diese dient als Ausgangsdatenbasis für Optimierungen sowie die Eingliederung in den CRREM- Dekarbonisierungspfad.

Für jedes Investment wird ein potentieller Dekarbonisierungs-Entwicklungspfad definiert, damit die Fondsimmobilie während der Haltedauer Treibhausgase reduziert.

Überprüfung im Bestand

Die Zielwerte der Dekarbonisierungspfade werden den Vergleichswerten der Fondsimmobilien bzw. der im Ankauf befindlichen Immobilien gegenübergestellt. Die Vergleichswerte ergeben sich aus den Verbrauchsdaten der Fondsimmobilien. Bei nicht vorliegenden Daten werden diese transparent kalkuliert, beispielsweise anhand der Energieausweisdaten oder durch entsprechende Benchmarks. Bei Nichteinhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfade werden die Fondsimmobilien überprüft, inwiefern durch individuelle Maßnahmen wie z.B. technische Nachrüstungen die Treibhausgasemissionen gesenkt werden können, soweit dies technisch möglich und ökonomisch sinnvoll ist. Erweist sich dies als nicht machbar, wird abhängig von der Immobilienmarktentwicklung, der voraussichtlichen Rendite- und Portfolioauswirkung der Verkaufsprozess erwogen.

Reduzierung der Energieverbräuche

50% der gehaltenen Immobilien werden rotierend einer laufenden Überprüfung alle drei Jahre hinsichtlich der Energiequellen und Verbesserung der Energieeffizienz unterzogen. Dadurch kann das Potenzial zur Reduzierung der Energieverbräuche erkannt werden und objektspezifische Maßnahmen im Rahmen des ökonomisch Sinnvollen umgesetzt werden. Dies könnte beispielsweise den Bezug von Ökostrom auf Allgemeinflächen, den Einsatz von Hocheffizienzpumpen, Dämmungsmaßnahmen, die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik in den Allgemeinflächen oder Ähnliches umfassen. Die Reduktion der Energieverbräuche und die Umstellung auf regenerative Energieträger führt zu einer Reduktion der Co2e/m², die in CRREM berechnet werden, und trägt somit zur Dekarbonisierung bei.

Der Grad der Erfüllung des ökologischen Merkmals sowie die Erreichung der Voraussetzungen der nachhaltigen Investitionen im Sinne von Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung wird von der Gesellschaft anhand der zu der jeweiligen Maßnahme genannten Messkriterien überwacht und hierüber im Rahmen der gesetzlichen Offenlegungspflichten berichtet.

6 Methoden

Die Überwachung der Konformität der oben beschriebenen ökologischen Kriterien erfolgt durch die Gesellschaft. Die hierzu aufgesetzten Prozesse beziehen sich sowohl auf den Ankaufsprozess als auch auf die regelmäßige Überprüfung während der Haltedauer der Assets. Im Zuge des Jahresberichts erfolgt die Auswertung der zuvor beschriebenen Indikatoren.

Darüber hinaus wird die folgende Methode eingesetzt:

Verbrauchsdatenerfassung

Steigerung der Verbrauchsdatenerfassung auf Allgemeinflächen und Mieterflächen (abhängig von Verfügbarkeit) wie z.B. Wasserverbrauch, Stromverbrauch, Klimatisierung. Die Verbrauchsdaten werden jährlich proaktiv von den Mietern abgefragt. Durch die Förderung grüner Mietverträge werden bei Mietvertragsverhandlungen und für alle neu abzuschließenden Mietverträge sog. „Green Leases“ angeboten. Kern dieser Mietverträge ist ein Informationsaustausch z.B. über Nutzungs- und Verbrauchsdaten, so dass eine valide Datenbasis zur wirtschaftlichen Abwägung von möglichen Verbesserungsmaßnahmen gebildet werden kann. Die konkreten Vereinbarungen eines solchen Vertrages sind von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Die Umstellung auf Green Leases stellt sicher, dass eine jährliche Verbrauchsdatenlieferung durch den Mieter an den Vermieter erfolgt.

Die Maßnahmen steigern die Erfassung der Verbrauchsdaten, sodass die Dekarbonisierungspfade jährlich aktualisiert und präzisiert werden können.

7 Datenquellen und -verarbeitung

Zur Bewertung, Messung und Überwachung des Nachhaltigkeitsindikators wird jährlich, zu Anfang eines Kalenderjahres, ein externer Dienstleister mit dem Sammeln und Auswerten der benötigten Verbrauchsdaten beauftragt.

Bei unvollständig vorliegenden Verbrauchsdaten werden transparente Hochrechnungen vorgenommen, beispielsweise unter Verwendung von anhand ortsbezogenen Heizgradtagen bereinigter Vorjahresverbräuche, anhand eines vorliegenden Energieausweises oder durch

entsprechende Benchmarks. Als Datenquelle wird für die Schätzungen unter anderem auf die EPRA[3] sBPR[4]-Datenbank oder die Referenz-Teilenergiekennwerte des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zurückgegriffen.

Der Anteil der Daten, die geschätzt werden, soll sich durch die zuvor genannten Maßnahmen und Methoden von Jahr zu Jahr reduzieren. Es wird angestrebt, den Anteil der Hochrechnungen bezogen auf die Medienverbräuche im Portfolio stets unterhalb von 50 % zu belassen. Aufgrund des frühen Veröffentlichungszeitpunkts im Jahr kann dabei in Einzelfällen auf Vorjahreswerte zurückgegriffen werden.

Die Sicherung der Datenqualität wird durch die Beauftragung eines externen Dienstleisters und die Prüfung der Ergebnisse durch die Gesellschafft gewährleistet. Hierbei wird zu jedem Asset ein Bericht erstellt, welcher die Verbrauchsdaten, aufgeteilt nach Allgemein- und Mieterverbräuchen, sowie die „Stranding Risk Analyse“ auf Basis des Carbon Risk Real Estate Monitors (www.crrem.org) aufweist. Ebenfalls werden in diesem Bericht bereits Handlungsempfehlungen vorgenommen, um die CO^2e-Intensität (in $kgCO^2e/m^2$) zu verringern. Auf Grundlage der Berichte werden die „gehaltenen Immobilien“, gemessen an ihren aktuellen Verkehrswerten, als konform oder nicht konform in Bezug auf den Nachhaltigkeitsindikator eingeordnet.

8 Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

8.1 BESCHRÄNKUNGEN HINSICHTLICH DER GENANNTEN METHODEN UND DATENQUELLEN

Die Berechnung der „Stranding Risk Analyse“ hängt entscheidend von der Verfügbarkeit der Verbrauchs- und Emissionsdaten (CO^2e) ab. Diese sind nicht immer verfügbar (z.B. bei Mieter-Verbrauchsdaten). Auch für die Berechnung der Principal Adverse Impacts werden diese Daten herangezogen.

Daher ist es, wie bereits bei der Beschreibung der Datenquellen beschrieben, möglich, dass fehlende Daten durch transparent dargelegte Schätzungen oder Benchmarks eingesetzt werden, wodurch eine Abweichung gegenüber realen Daten erfolgen kann.

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.

[3] European Public Real Estate Association

[4] Sustainability Best Practices Recommendations

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.

Neben dem verbindlichen ökologischen Merkmal bzw. dem verbindlichen Umweltziel nach Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung wird die Umsetzung von Governance-Kriterien angestrebt. Hierzu werden mindestens 90 % der Jahresnetto-Ist-Kaltmiete der gewerblichen Mieter nicht kontroversen Branchen zugeordnet. Kontroverse Branchen sind Glücksspiel, Pornografie, Spirituosen, Tabakwaren, Waffen. Die Zuordnung der Mieter-Branchen erfolgt grundsätzlich anhand von einschlägigen Dokumenten oder einer Offensichtlichkeitsprüfung. Einschlägige Dokumente sind z.B. öffentlich zugängliche Informationen wie das Internet beispielsweise, aber auch Crefo-Auskünfte oder HR-Auszüge, aus denen der Gegenstand des Unternehmens bzw. die Geschäftstätigkeit ersichtlich ist. Bei Mietern, bei denen die Informationslage geringer ist, wird eine Offensichtlichkeitsprüfung durch den Asset und Property Manager KGAL Investment Management GmbH & Co. KG durchgeführt. Sollte diese zu keinem eindeutigen Ergebnis kommen, wird eine Zuordnung anhand des Sortiments vorgenommen. Sollten hierbei mehr als 10% des Umsatzes aus der Produktion oder dem Verkauf von Waffen, Spirituosen, Tabakwaren, pornografischen Artikeln oder der Dienstleistung von Glücksspiel und Pornografie erzielt werden, zählt der Mieter zu den kontroversen Branchen. Der Mieter bzw. dessen Mietumsätze werden bei der Überprüfung der Jahresnetto-Ist-Kaltmiete den kontroversen

Bereich zugeordnet. Bestehen Zweifel an der 10%-Grenze, wird der Mieter automatisch in den kontroversen Bereich eingegliedert.

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:

- Überarbeitung der Zusammenfassung
- Klarstellung der Aufteilung der Investitionen
- Ergänzung zum Umgang in der Liquidationsphase

Aktueller Stand: 30.04.2025