



Stand: 19.02.2024

Erstmalige Veröffentlichung: 30.06.2023

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Finanzmarktteilnehmer

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (Real I.S. AG), LEI: 529900VM5C9YA4DPZ262.

Zusammenfassung

Die Real I.S. AG (oder auch: Gesellschaft) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in Bezug auf Investitionen in Immobilien nach Maßgabe des nachfolgend erläuterten Anwendungsbereichs. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Gesellschaft.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 23. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2022.

Anwendungsbereich: Erfasst wurden die konsolidierten Daten der von der Gesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Finanzprodukte, die im Sinne des Art. 8 SFDR¹ qualifiziert sind. Finanzprodukte, welche die Voraussetzungen des Art. 8 SFDR nicht erfüllen, sind nicht Bestandteil dieser Erklärung.

Nachhaltigkeitsindikatoren: Zur Bewertung und Messung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zieht die Gesellschaft folgende Nachhaltigkeitsindikatoren heran: fossile Brennstoffe, energieineffiziente Immobilien, Treibhausgasemissionen und Intensität des Energieverbrauchs.

Nachteilige Auswirkungen auf die herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren: Für den Bezugszeitraum können insofern unter Berücksichtigung der vorhandenen Datenlage folgende Aussagen getroffen werden:

- Für den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wurden im Berichtszeitraum keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt.

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (sog. Sustainable Finance Disclosure Regulation, kurz: „SFDR“).

- Für den Nachhaltigkeitsindikator „energieineffiziente Immobilien“ wurde eine Quote von 21,32 % ermittelt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Treibhausgasemissionen“ wurden folgende Werte für den Berichtszeitraum ermittelt: Scope 1: 0,46; Scope 2: 4,80, Scope 3: 0,06, Gesamt: 5,32.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Intensität des Energieverbrauchs“ wurde ein Wert von 0,00012 GWh/m² ermittelt.

Daten: Die Gesellschaft zieht zur Identifizierung und Bewertung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren verschiedene Datenquellen heran. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen im Markt ab. Nicht für alle Immobilien, in die die Gesellschaft über die verwalteten Fonds investiert, sind die benötigten Daten in ausreichendem Umfang und Qualität vorhanden. Sofern erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z. B. Schätzungen oder Hochrechnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass mangels hinreichender Datengrundlage, insbesondere bei verbrauchsabhängigen Daten, für die Mehrzahl der Objekte die Verbrauchswerte anhand von Benchmarks ermittelt wurden.

Es wurden bspw. folgende Maßnahmen auf Objektebene durchgeführt: Für die Immobilien wurden Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die u.a. die Optimierung der Gebäudeleittechnik, den Einsatz von Technologien zur Effizienzsteigerung (LED, Lichtsensoren, ...) und die Nutzung erneuerbarer Energien beinhalten.

Summary²

Real I.S. AG (or the Company) considers the Principal Adverse Impacts of its investment decisions on sustainability factors in relation to investments in real estate according to the scope explained below. This statement is the consolidated statement of the Company's most relevant adverse impacts.

This Principal Adverse Impact statement on sustainability factors covers the reference period from May 23, 2022 to December 31, 2022.

Scope: it covers the consolidated data of the financial products managed by the Company as a capital management company that qualify as Art. 8 according to SFDR. Financial products that do not meet the requirements of Art. 8 SFDR are not included in this declaration.

Sustainability indicators: to assess and measure the Principal Adverse Impacts of investment decisions on sustainability factors, the Company uses the following sustainability indicators: exposure to fossil fuels real estate assets, exposure to energy-inefficient real estate assets, greenhouse gas emissions and energy consumption intensity.

Adverse impact on the used sustainability indicators: under consideration of the current available data, the following statements are made for the reference period:

- For the sustainability indicator "exposure to fossil fuels" adverse impacts were identified in the reference period.
- For the sustainability indicator "energy-inefficient real estate assets", is determined a rate of 21.32%.

² Bei Abweichungen bzw. Widersprüchen zwischen dem in deutscher Sprache verfassten Abschnitt „Zusammenfassung“ und dem in englischer Sprache verfassten Abschnitt „Summary“ ist der Abschnitt „Zusammenfassung“ dieses Dokuments maßgebend.

In case of any deviation or inconsistency between the German section „Zusammenfassung“ and the English section „Summary“ of this document the section „Zusammenfassung“ shall prevail.

- For the sustainability indicator "greenhouse gas emissions", the following values were determined for the reporting period: Scope 1: 0.46; Scope 2: 4.80, Scope 3: 0.06, total: 5,32.

- For the sustainability indicator "intensity of energy consumption" is determined a value of 0.00012 GWh/sqm.

Data: The company uses various data sources to identify and evaluate the mentioned sustainability indicators. The consideration of the Principal Adverse Impacts on sustainability depends to a large extent on the availability of information in the market. The required data is not available to a sufficient extent and quality for all properties in which the Company invests through the managed funds. If the required data is not available and can not be obtained, the best alternative possible is used to determine the data (e.g. estimations or projections). It should be noted that due to a lack of adequate data, especially in the case of usage-related data, the consumption values for most of the properties were determined on the basis of benchmarks.

For example, the following measures were carried out at property level: for each property energy audits were carried out and climate protection roadmaps were developed for the next years, including the optimisation of the building management system, the use of technologies to increase energy efficiency (LED, light sensors, etc.) and the use of renewable energies.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
---	-----------	--------------------------------	-------------	---

KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEOZGENE INDIKATOREN

Treibhausgasemissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-2-Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-3-Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.
		THG-Emissionen insgesamt	n.a.	n.a.	n.a.
	2. CO ₂ -Fußabdruck	CO ₂ -Fußabdruck	n.a.	n.a.	n.a.

	3. THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	n.a.	n.a.	n.a.
	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	n.a.	n.a.	n.a.
	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen	n.a.	n.a.	n.a.
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt	n.a.	n.a.	n.a.

		nach klima-intensiven Sektoren			
Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken	n.a.	n.a.	n.a.
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	n.a.	n.a.	n.a.
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro	n.a.	n.a.	n.a.

		investierter Million EUR erzeugt werden, ausge- drückt als gewichteter Durch- schnitt			
INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG					
Soziales und Be- schäfti- gung	10. Verstöße gegen die UNGC- Grunds- ätze und gegen die Leitsätze der Orga- nisation für wirt- schaftli- che Zu- sammen- arbeit und Entwick- lung (OECD) für multi- nationale Unterneh- men	Anteil der Investitio- nen in Un- ternehmen, in die in- vestiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC- Grundsätze oder gegen die OECD- Leitsätze für multina- tionale Un- ternehmen beteiligt waren	n.a.	n.a.	n.a.
	11. Fehlende Prozesse und Com- pliance- Mechan- ismen zur Über- wachung der Ein- haltung der UNGC- Grunds- ätze und der OECD- Leitsätze für multi- nationale Unterneh- men	Anteil der Investitio- nen in Un- ternehmen, in die in- vestiert wird, die keine Richtlinien zur Über- wachung der Einhal- tung der UNGC- Grundsätze und der OECD-Leit- sätze für multinatio- nale Unter- nehmen oder keine Verfahren	n.a.	n.a.	n.a.

		zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben			
	12. Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	n.a.	n.a.	n.a.
	13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane	n.a.	n.a.	n.a.
	14. Engagement in umstrittenen	Anteil der Investitionen in Unternehmen,	n.a.	n.a.	n.a.

	Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind			
Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	n.a.	n.a.	n.a.
Soziales	16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle	n.a.	n.a.	n.a.

		Länder, in die investiert wird)			
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Bezugszeitraum	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
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 Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0%	<p><u>Auslegung Indikator:</u> Anteil der Investitionen in Immobilien (Nettofondsvermögenswert), die aktiv in den Abbau, der Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für den Betrieb von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert sind.</p> <p><u>Datenquellen:</u> Ankaufsunterlagen, Nutzungsbeschreibung. Die Angaben in dieser Erklärung basieren auf Daten zum 31.12.2022. Eine quartalsweise Erhebung war mangels hinreichender Datengrundlage für den Berichtszeitraum nicht möglich.</p>	<p>Sofern dieser Indikator auf Ebene des jeweiligen Fonds berücksichtigt wird, gilt auf Ebene des jeweiligen Fonds Folgendes³:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximal 5 % des Gesamtwertes aller von der Gesellschaft gehaltenen und verwalteten Immobilien dürfen an der Ausbeutung fossiler Brennstoffe beteiligt sein. Die Einhaltung des vorgenannten Schwellenwertes wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht. - Real I.S. investiert grundsätzlich nicht in Immobilien, die mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben. Dennoch kann es vorkommen, dass - insbesondere bei Einkaufszentren - eine Tankstelle Teil der

³ Es wird darauf hingewiesen, dass auf Ebene der Gesellschaft keine allgemeingültigen Ziele in Bezug auf die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren definiert sind. Solche Ziele sind ggf. nur auf Ebene der von der Gesellschaft verwalteten Fonds festgesetzt und ergeben sich aus der Anlagestrategie des jeweiligen Fonds.

					Investition ist, wobei es sich immer um einen untergeordneten Anteil handelt. (Maximal 5% des Gesamtwertes aller von der Gesellschaft gehaltenen und verwalteten Immobilien.)
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	21,32%	<p><u>Auslegung Indikator:</u></p> <p>Eine Immobilie gilt als energieineffizient, wenn diese vor dem 31.12.2020 gebaut wurde und einen Energieausweis von C oder schlechter hat. Dies gilt auch für eine Immobilie, die nach dem 01.01.2021 gebaut wurde und nicht dem Nahezu-Null-Energie-Standard entspricht.</p> <p><u>Datenquelle:</u> Energieausweis</p> <p>Die Berechnungsangaben der SFDR RTS⁴ beziehen sich auf alphabetische EPC Angaben. Alphabetische EPC-Angaben sind nicht für alle Nutzungsarten von Immobilien verfügbar. In Deutschland sind diese bspw. nur für den Wohngebäudebereich</p>	<p>Sofern dieser Indikator auf Ebene des jeweiligen Fonds berücksichtigt wird, gilt auf Ebene des jeweiligen Fonds Folgendes³:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anteil an energieineffizienten Immobilien wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht und durch konkrete Maßnahmen kontinuierlich verringert. - Für die Immobilien wurden Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die die Optimierung der Gebäudeleittechnik, den Einsatz von Technologien zur Effizienzsteigerung (LED, Lichtsensoren) und die Nutzung erneuerbarer Energien beinhalten. - Es sollen Immobilien mit einem guten EPC- bzw. NZEB-Standard oder solche, die innerhalb von drei Jahren nach Ankauf

⁴ Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 (sog. Regulatory Technical Standards, kurz „RTS“).

				<p>verfügbar; für gewerbliche Gebäude ist eine Umrechnung nötig. Eine solche hat sich noch nicht standardisiert etabliert. Soweit nötig, wurden zur Einschätzung der alphabetischen EPC-Klassen mithilfe externer Dienstleister geschätzt. Für Länder, in denen keine Energieausweise vorhanden sind, werden Alternativmethoden angewendet, z.B. in Australien über NABERS Rating.</p> <p>Die Angaben in dieser Erklärung basieren auf Daten zum 31.12.2022. Eine quartalsweise Erhebung war mangels hinreichender Datengrundlage für den Berichtszeitraum nicht möglich.</p>	entsprechend energetisch aufgewertet werden können, erworben werden.
Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren					
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen Berichtszeitraum	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
Treibhausgasemissionen	18. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	110,85 tCO ₂ e/a (0,46 kg/m ²)	<p><u>Auslegung Indikator:</u></p> <p>Für die Berechnung der THG-Emissionen wird bei Vorliegen entsprechender Daten möglichst dem</p>	Sofern dieser Indikator auf Ebene des jeweiligen Fonds berücksichtigt wird, gilt auf Ebene des jeweiligen Fonds Folgendes ³ :

		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	1.160 tCO ₂ e/a (4,80 kg/m ²)	„Market-based Approach“ gefolgt, d.h. anstelle von Durchschnittswerten für den nationalen Energiemix werden die spezifischen Emissionsfaktoren des Energielieferanten berücksichtigt.	Für die Immobilien wurden Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die die Optimierung der Gebäudeleittechnik, den Einsatz von Technologien zur Verringerung des CO ₂ Ausstoßes.
		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	14,09 tCO ₂ e/a (0,06 kg/m ²)	<u>Datenquellen:</u> Energieausweis, reale Verbräuche, Schätzgrundlagen: bei Immobilien mit einer Verbrauchsdatenabdeckung von mind. 90% Allgemeinflächen und 30% der Mietflächen: Ergänzung der Echtdateien durch Extrapolation. Bei Immobilien unter diesem Schwellenwert: Erhebung der Verbrauchsdaten mit Benchmark-Daten, basierend auf durchschnittlichem Verbrauch aller vergleichbaren Objekte des Data Intelligence Dienstleisters (Land und Typ).	
		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	1.285 tCO ₂ e/a (5,32 kg/m ²)	<u>Datenquelle bzw. Berechnungsgrundlage:</u> Berechnung aus Scope 1-3	Sofern dieser Indikator auf Ebene des jeweiligen Fonds berücksichtigt wird, gilt auf Ebene des jeweiligen Fonds Folgendes ³ : - Für die Überwachung der Treibhausgasemissionen vergleicht die Gesellschaft diese mit einem intern ermittelten Vergleichswert, der auf Basis eines Real I.S.

					<p>Referenzportfolios ermittelt wurde. Die Gesellschaft nimmt konkrete Maßnahmen vor, sofern dieser Vergleichswert um mehr als 10 % überschritten wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel ist es, dass die gesamten Treibhausgasemissionen max. 10% höher als der Referenzwert des Real I.S. Referenzportfolios sind. - Die Anforderung wurde im Berichtszeitraum erfüllt und soll auch in künftigen Berichtszeiträumen erfüllt werden.
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00012 GWh/m ²	<p><u>Auslegung Indikator:</u></p> <p>Für den Gesamtimmobilienbestand: Ermittlung des Jahresenergieverbrauchs in GWh pro m² Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter.</p> <p><u>Datenquellen:</u> Energieausweis, reale Verbräuche</p> <p>Schätzgrundlagen: bei Immobilien mit einer Verbrauchsdatenabdeckung von mind. 90% Allgemeinflächen und 30% der Mietflächen: Ergänzung der Echtdaten</p>	<p>Sofern dieser Indikator auf Ebene des jeweiligen Fonds berücksichtigt wird, gilt auf Ebene des jeweiligen Fonds Folgendes⁵:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Überwachung des Energieverbrauchs vergleicht die Gesellschaft diesen mit einem intern ermittelten Vergleichswert, der auf Basis eines Real I.S. Referenzportfolios ermittelt wurde. Die Gesellschaft nimmt konkrete Maßnahmen vor, sofern dieser Vergleichswert um mehr als 10 % überschritten wird. - Ziel ist es, dass der Energieverbrauch max. 10% höher als der Referenzwert des Real I.S. Referenzportfolios ist. - Die Anforderung wurde im Berichtszeitraum erfüllt und soll auch in künftigen

				durch Extrapolation. Bei Immobilien unter diesem Schwellenwert: Erhebung der Verbrauchsdaten mit Benchmark-Daten, basierend auf durchschnittlichem Verbrauch aller vergleichbaren Objekte des Data Intelligence Dienstleisters (Land und Typ).	Berichtszeiträumen erfüllt werden.
Abfall	20. Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde	n.a.	n.a.	n.a.
Ressourcenverbrauch	21. Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe	n.a.	n.a.	n.a.

Biodiversität	22. Verbauung	Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	n.a.	n.a.	n.a.
---------------	---------------	---	------	------	------

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

Die Gesellschaft berücksichtigt die Nachhaltigkeitsindikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. Principal Adverse Impacts, kurz: „PAI“) bei ihren Investitionsentscheidungen im Immobilien-Investment-Prozess und im Immobilien-Bestandsmanagement-Prozess hinsichtlich der von der Gesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Finanzprodukten, die im Sinne des Art. 8 SFDR qualifizieren, im Zeitraum vom 23. Mai 2022 bis zum 31. Dezember 2022 (Berichtszeitraum). Zu diesem Zweck ist eine interne PAI-Richtlinie verabschiedet worden, welche dazu dient, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sowie die seitens der Gesellschaft definierten Kriterien zu deren Feststellung und Gewichtung in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben der SFDR darzustellen.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 23.05.2022 die Strategie und am 30.05.2022 die unten genannte PAI-Richtlinie genehmigt. Diese werden jährlich überprüft.

Die Gewährleistung eines systematischen ESG-Managements ist durch die Verankerung des Themas in der Unternehmensstruktur sichergestellt. Die Head of Sustainability berichtet direkt an den Vorstand. Die ESG-Organisation ist in der bestehenden Unternehmensstruktur und in den Prozessen der Gesellschaft auf strategischer Ebene (ESG-Board) und operativer Ebene (ESG-Verantwortliche in jeder Organisationseinheit) verankert. Die Steuerung des generellen Umgangs mit den PAI ist somit bei der Head of Sustainability der Gesellschaft verortet. Weitergehende Informationen zur organisatorischen Umsetzung innerhalb der Gesellschaft sind unter dem nachfolgenden Abschnitt „Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen“ zu finden.

Zentraler Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Erwirtschaftung langfristiger Erträge aus fondsbezogenen Immobilieninvestments. Investments in Unternehmen außerhalb der Real I.S. Gruppe, Staaten und supranationalen Organisationen nehmen bezogen auf das jährliche Investmentvolumen eine untergeordnete Rolle ein. Dementsprechend erkennt die Gesellschaft bei Investmententscheidungen auf Ebene der von ihr verwalteten Immobilien-Portfolios den größten Effekt bei der Berücksichtigung negativer Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Die für Investitionen in Immobilien relevanten obligatorischen als auch optionalen Indikatoren ergeben sich aus den Regulatory Technical Standards (RTS).

Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren

Zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zieht die Gesellschaft die in vorstehender Tabelle erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren Fossile Brennstoffe, Energieineffizienz, Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch heran.

Die Gesellschaft hat sich nach Durchführung eines Auswahlprozesses dazu entschieden, neben den beiden Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieineffizienz“ die beiden Wahlindikatoren „Treibhausgasemissionen“ und „Energieverbrauch“ zu berücksichtigen. Die vorgenannten Wahlindikatoren sind für alle Nutzungsarten von Immobilien, in welche die Gesellschaft investiert, aus Sicht der Gesellschaft besonders wichtige Kriterien und daher besonders geeignet, etwaige nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen zu identifizieren, zu dokumentieren und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Verringerung dieser zu ergreifen. Hinsichtlich der weiteren Wahlindikatoren für Investitionen in Immobilien hat die Bewertung der Gesellschaft unter Beachtung spezifischer Parameter ergeben, dass deren Auswirkungen im Vergleich zu den Auswirkungen der Treibhausgasemissionen sowie des Energieverbrauchs vergleichsweise gering zu bewerten sind. Die Gesellschaft wird diese Bewertung fortlaufend überprüfen und bei Bedarf gegebenenfalls anpassen.

Datenquellen, -Erhebung und -Verarbeitung

Die nachteiligen Auswirkungen auf die ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren werden grundsätzlich quartalsweise jeweils zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12 erhoben und dokumentiert. Für den Berichtszeitraum der vorliegenden Erklärung wurden jeweils Daten zum 30.06.2022, 30.09.2022 sowie zum 31.12.2022 erhoben, sofern in vorstehender Tabelle nicht abweichend angegeben.

Hinsichtlich der für die einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren für nachteilige Auswirkungen herangezogenen Datenquellen wird auf die vorstehende Tabelle verwiesen.

Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen im Markt ab. Nicht für alle Immobilien, in die die Gesellschaft über die verwalteten Fonds investiert, sind zum aktuellen Zeitpunkt die benötigten Daten in ausreichendem Umfang und Qualität vorhanden. Die Gesellschaft ist bemüht, die Datengrundlage kontinuierlich zu verbessern.

Bei der Datenerhebung und -verarbeitung bedient sich die Gesellschaft externer Dienstleister, deren Aufgabe es ist, die erforderlichen Informationen bereitzustellen. Sowohl die externen Dienstleister wie auch die Gesellschaft sind auf Datenlieferungen Dritter angewiesen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft die erforderlichen Daten und Informationen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der erforderlichen Datenqualität erhält. Sofern erforderliche Daten im Zusammenhang mit den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z. B. Schätzungen oder Hochrechnungen). Dies kann letztlich dazu führen, dass die Gesellschaft die Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen nicht oder nur durch die Verwendung von Schätzungen oder Hochrechnungen bewerten kann. Dies kann zu einem von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichenden Ergebnis führen.

Die ermittelten und in vorstehender Tabelle ausgewiesenen Kennzahlen für den Bezugszeitraum basieren auf Daten, die zum Stichtag 08.06.2023 für den Berichtszeitraum (23.05.2022 bis 31.12.2022) vorlagen. Bei nicht vollständigen Daten wurden die folgenden Ansätze für die Vervollständigung der Daten umgesetzt:

Sofern es für die Bewertung des jeweiligen Nachhaltigkeitsindikators auf die Verbrauchsdaten ankommt, werden bei Immobilien mit einer Verbrauchsdatenabdeckung von mind. 90% Allgemeinflächen und 30% der Mietflächen die Echtdaten durch Extrapolation ergänzt. Bei Immobilien, bei denen dieser Schwellenwert nicht erreicht wird, werden die gesamten Verbrauchsdaten mit Benchmark-Daten, basierend auf durchschnittlichem Verbrauch aller vergleichbaren Objekte des Data Intelligence Dienstleisters (Land und Typ) erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mehrzahl der Objekte die Datenabdeckung unterhalb des definierten Schwellenwertes liegt, so dass die Verbrauchswerte anhand von Benchmarks ermittelt wurden. Die Gesellschaft überprüft die Datenlage regelmäßig und bemüht sich, diese zu optimieren.

Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen:

Im Immobilien-Investment-Prozess sind die PAIs Bestandteil der Due Diligence und Grundlage wesentlicher Entscheidungsprozesse. Die Steuerung des generellen Umgangs mit den PAI ist bei den ESG-Koordinatoren der Gesellschaft verortet. Die operative Umsetzung liegt beim jeweiligen Fachbereich.

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer wird die Gesellschaft aus der Prüfung der PAI konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

Die Gesellschaft leitet aus der Prüfung der PAI konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ab; Maßnahmen werden, soweit sie mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind, durchgeführt. Derartige Maßnahmen können z.B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen. Im Hinblick auf die einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren geplanten Maßnahmen sind in der vorstehenden Tabelle erläutert.

Abhängig von der Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung kann auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die PAI dauerhaft nicht erfüllt. Weist die Immobilie bereits einen hohen Standard auf, sind gegebenenfalls keine Maßnahmen erforderlich.

Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die Gesellschaft keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Die Gesellschaft hat sich durch Unterzeichnung der internationalen PRI-Initiative der UN (Principles for Responsible Investment) zur Berücksichtigung der Prinzipien für verantwortliches Investieren bei ihren Investitionsentscheidungen verpflichtet. Zudem hat sie die UN GC unterzeichnet und damit dessen zehn Prinzipien über Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsprävention. Ferner hat die Gesellschaft einen verbindlichen internen Verhaltenskodex für alle Mitarbeitende und Dritte, die im Namen der Gesellschaft agieren, sowie Immobilien-Compliance-Regeln verabschiedet.

Die Gesellschaft verwendet ein zukunftsorientiertes Klimaszenario, welches nach dem Pariser Klimaabkommen die Klimaerwärmung bezogen auf das vorindustrielle Niveau auf maximal 1,5°C beschränken will. Hierzu prüft die Gesellschaft insbesondere regelmäßig, ob die betroffenen Immobilien auf den jeweils

einschlägigen nutzungsart- und landesspezifischen Dekarbonisierungszielpfaden laufen nach dem Carbon Risk Real Estate Monitor-Tool (CRREM Tool). Weitere Informationen findet man unter www.crrem.org.

Die Gesellschaft plant auf Unternehmensebene (ohne das über die Fonds fremdverwaltete Immobilien-Portfolio) bis 2023 klimaneutral zu werden, d.h. keine Aktivitäten zu entfalten und im Fall von unvermeidbaren Emissionen zu kompensieren, die das atmosphärische Gleichgewicht verändern könnten oder in deren Verlauf es zu einer Nettoemission von Treibhausgasen kommt. Auf Ebene des von der Gesellschaft in Fondsstrukturen verwalteten Immobilienportfolios ist die Klimaneutralität bis 2050 geplant.

Historischer Vergleich

Für den oben genannten Berichtszeitraum sind die Daten erstmals erhoben worden. Daten für einen historischen Vergleich stehen dieses Jahr daher noch nicht zur Verfügung.