



München, 23.05.2022

Erklärung zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („**Gesellschaft**“) veröffentlicht in ihrer Funktion als Verwalter von alternativen Investmentfonds die nachfolgende Erklärung zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Sinne von Art. 4 Abs. 1 Buchstabe a) der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungsverordnung**“ oder auch „**Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR**“). Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind solche, die Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung betreffen (sog. „**Principal Adverse Impacts / PAI**“).

Die Gesellschaft plant auf Unternehmensebene (ohne das über die Fonds fremdverwaltete Immobilien-Portfolio) bis 2030 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. Die Erklärung bezieht sich insofern auf die nachteiligen Auswirkungen, die sich aus dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft sowie aus den von ihr verwalteten alternativen Investmentfonds ergeben.

Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren

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) der Offenlegungsverordnung.

Für die Gesellschaft sind die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren maßgeblich:

Nachhaltigkeitsindikator	Beschreibung	Maßnahmen
Fossile Brennstoffe	Anteil der Investitionen in Immobilien, 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.	Die Einhaltung des Ausschlusskriteriums wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht. Maximal 5 % des Gesamtwertes aller von der Gesellschaft gehaltenen und verwalteten Immobilien dürfen an der Ausbeutung fossiler Brennstoffe beteiligt sein.
Energieineffizienz:	Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien. 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.	Der Anteil an energieineffizienten Immobilien wird durch die Gesellschaft regelmäßig überwacht und durch konkrete Maßnahmen kontinuierlich verringert.
Treibhausgasemissionen:	<p>Ermittlung der Treibhausgasemissionen (GHG-Emissionen) in kg CO₂e /m²/Jahr für den Gesamtimmobilienbestand und Unterteilung dieser in</p> <ul style="list-style-type: none"> • Scope 1: Emissionen aus Quellen, die direkt durch die Verbrennung in den eigenen Anlagen einer Immobilie erzeugt werden (z. B. durch den Einsatz von Erdgas, Heizöl oder Pellets), • Scope 2: Emissionen, die indirekt aus der Nutzung von eingekaufter Energie erzeugt werden (z. B. Stromverbrauch der Gemeinflächen einer Immobilie, Fernwärme), und • Scope 3: Emissionen, die aus anderen indirekten Emissionen resultieren (z. B. aus dem Stromverbrauch von Mietflächen). 	Für die Überwachung der Treibhausgasemissionen vergleicht die Gesellschaft diese mit einem intern ermittelten Vergleichswert, der auf Basis eines Referenzportfolios ermittelt wurde. Die Gesellschaft nimmt konkrete Maßnahmen vor, sofern dieser Vergleichswert um mehr als 10 % überschritten wird.

Energieverbrauch:	Für den Gesamtimmobilienbestand: Ermittlung des Jahresenergieverbrauchs in Kilowattstunden (kWh) pro m ² Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter.	Für die Überwachung des Energieverbrauchs vergleicht die Gesellschaft diesen mit einem intern ermittelten Vergleichswert, der auf Basis eines Referenzportfolios ermittelt wurde. Die Gesellschaft nimmt konkrete Maßnahmen vor, sofern dieser Vergleichswert um mehr als 10 % überschritten wird.
--------------------------	--	--

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 in der erforderlichen Qualität vorhanden. Dort, wo dies der Fall ist, orientiert sich die Gesellschaft an im Markt zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen Vergleichswerten, wobei diese im Zweifelsfall überdies durch unabhängige, sachverständige Experten validiert und bestätigt werden. Die Gesellschaft wird die Datenlage regelmäßig überprüfen und versuchen, diese zu optimieren.

Andere, für die Immobilienwirtschaft grundsätzlich relevante Indikatoren, wie z.B. die Abfallerzeugung im Betrieb (Anteil ohne Mülltrennung und ohne Recycling-Vertrag), der Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungsarbeiten sowie die Oberflächenversiegelung spielen für die Gesellschaft nur eine untergeordnete Rolle und wurden daher nicht als maßgebliche Indikatoren erachtet; nachteilige Auswirkungen auf diese Faktoren werden daher von der Gesellschaft nicht berücksichtigt.

Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Die Gesellschaft berücksichtigt die Nachhaltigkeitsindikatoren und die PAI bereits bei ihren Investitionsentscheidungen im Immobilien-Investment-Prozess und im Immobilien-Bestandsmanagement-Prozess. Zu diesem Zweck hat sie eine interne PAI-Richtlinie entwickelt, 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 Offenlegungsverordnung darzustellen. Die Steuerung des generellen Umgangs mit den PAI ist bei der ESG-Beauftragung der Gesellschaft verortet.

Im Immobilien-Investment-Prozess sind die PAI Bestandteil der Due Diligence und Grundlage wesentlicher Entscheidungsprozesse. Die Gesellschaft wird 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. Derartige Maßnahmen können z. B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen. 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. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist, sind gegebenenfalls keine Maßnahmen erforderlich.

Die Gesellschaft wird künftig auf Basis der Offenlegungsverordnung jährlich zum 30. Juni (erstmalig zum 30. Juni 2023 für den jeweils relevanten Berichtszeitraum) ein PAI-Statement auf ihrer Website veröffentlichen.

Einhaltung international anerkannter Standards und Rahmenwerke

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.

Engagement Policy

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