

Angaben gem. Art. 4 Abs. 1 Buchstabe a), 2 der Verordnung (EU) 2019/2088

Stand: 28.06.2024 | 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 auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von der Gesellschaft.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 („Bezugszeitraum“).

Unter den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (im Folgenden auch ‚Principal Adverse Impacts, kurz ‚PAI‘) werden die negativen Auswirkungen verstanden, die mit den Investitionen der Gesellschaft in Immobilien auf Umwelt und Gesellschaft verbunden sind.

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. In diesem Berichtszeitraum haben elf von der Gesellschaft verwaltete Finanzprodukte ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigt und damit die Anforderungen an Art. 8 SFDR berücksichtigt. Im vorangegangenen Berichtszeitraum haben vier von der Gesellschaft verwaltete Finanzprodukte ökologische und/oder soziale Merkmale beworben.

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“).

Nachhaltigkeitsindikatoren: Zur Bewertung und Messung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zieht die Gesellschaft folgende Nachhaltigkeitsindikatoren heran: fossile Brennstoffe, energieineffiziente Immobilien, Treibhausgasemissionen (nur für den REALISINVEST EUROPA) 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“ wurde eine Quote von 1,73% nachteiliger Auswirkungen ermittelt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „energieineffiziente Immobilien“ wurde eine Quote von 40,55 % nachteiliger Auswirkungen ermittelt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Treibhausgasemissionen“ wurden folgende Werte für den Berichtszeitraum ermittelt, wobei dieser Indikator nur für den REALISINVEST EUROPA erhoben wird: Scope 1: 0,16; Scope 2: 1,23, Scope 3: 1,17, Gesamt: 2,55.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Intensität des Energieverbrauchs“ wurde ein Wert von 0,00017 GWh/m² ermittelt.

Der vorgenannte Grad der nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsindikatoren weicht von den für den vorangegangenen Berichtszeitraum ermittelten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ab. Hintergrund dieser Abweichungen ist vor allem, dass nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen im vorangegangenen Berichtszeitraum für vier Finanzprodukte ermittelt wurden, wohingegen der Bericht für diesen Berichtszeitraum (Kalenderjahr 2023) den konsolidierten Bericht über elf Finanzprodukte umfasst. Darüber hinaus sind die Abweichungen auf Änderungen in der verwendeten Methodik zurückzuführen.

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 Finanzprodukte 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 nutzungs- und länderspezifischen Benchmarks ermittelt wurden.

Es wurden bspw. folgende Maßnahmen auf Objektebene durchgeführt: Für die Immobilien der neu hinzugekommenen Finanzprodukte wurden Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die u.a. die Optimierung der Gebäudeleittechnik, den Einsatz von Technologien zur Effizienzsteigerung und den Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Ökostrom und Installation von PV-Anlagen) beinhalten. Darüber hinaus wird untersucht, in welchen Objekten von fossiler Wärmeerzeugung auf regenerativere Wärmeerzeugung wie mit Grünstrom betriebene Wärmepumpen oder Anbindung an Wärmenetze umgestellt werden kann.

Summary²

Real I.S. AG (or the Company) considers the principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors relating to investments in real estate in accordance with the scope of application set out below. This statement is the Company's consolidated statement of principal adverse impacts on sustainability factors.

This statement on the principal adverse impacts on the sustainability factors relates to the reference period from 1 January 2023 to 31 December 2023 ("reference period").

The principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors (hereinafter also referred to as 'Principal Adverse Impacts' or 'PAI') are understood to be the negative impacts on the environment and society associated with the company's investments in real estate.

The consideration of PAIs includes the identification, measurement and weighting of PAIs as well as measures to limit and reduce PAIs in the company's investment processes.

Scope of application: The consolidated data of the financial products managed by the company in its capacity as a capital management company that qualify within the meaning of Art. 8 SFDR were recorded. Financial products that do not fulfil the requirements of Art. 8 SFDR are not included in this declaration.

In this reporting period, eleven financial products managed by the company took environmental and/or social characteristics into account and thus complied with the requirements of Art. 8 SFDR. In the previous reporting period, four financial products managed by the company promoted environmental and/or social characteristics.

Sustainability indicators: The company uses the following sustainability indicators to assess and measure the main adverse impacts of investment decisions on sustainability factors: fossil fuels, energy-inefficient properties, greenhouse gas emissions (only for REALISINVEST EUROPA) and intensity of energy consumption.

Adverse effects on the sustainability indicators used: The following statements can be made for the reference period, taking into account the available data:

- An adverse impact rate of 1,73% was determined for the "fossil fuels" sustainability indicator
- For the sustainability indicator "energy-inefficient properties", a rate of 40,55% adverse impacts was determined.
- The following values were determined for the sustainability indicator "greenhouse gas emissions" for the reporting period, whereby this indicator is only recorded for REALISINVEST EUROPA: Scope 1: 0,16; Scope 2: 1,23, Scope 3: 1,17, Total: 2,55.
- A value of 0,00017 GWh/m² was determined for the sustainability indicator "Intensity of energy consumption".

The above level of adverse impacts in relation to the sustainability indicators differs from the adverse sustainability impacts determined for the previous reporting period. The main reason for these deviations is that the adverse sustainability impacts were determined for four financial products in the previous reporting period, whereas the report for this reporting period (calendar year 2023) comprises the consolidated report on eleven financial products. In addition, the deviations are due to changes in the methodology used.

Data: The company uses various data sources to identify and assess the aforementioned sustainability indicators. The ability to consider the most important adverse sustainability impacts depends largely on the availability of corresponding information on the market. The required data is not available in sufficient quantity and quality for all properties in which the company invests via the funds it manages. If the required data is not available and cannot be obtained, the best possible alternatives are used to determine the data (e.g. estimates or projections). It should be noted that due to a lack of sufficient data, particularly in the case of consumption-based data, the consumption values for the majority of properties were determined on the basis of usage and country-specific benchmarks.

For example, the following measures were implemented at property level: Energy audits were carried out for the properties and climate protection roadmaps were developed for the coming years, which include optimising the building management system, using technologies to increase efficiency and the purchase of energy from renewable sources (e.g. green electricity and installation of photovoltaic systems). In addition, we are investigating which properties can switch from fossil-fuel-based heat generation to more renewable heat generation, such as heat pumps powered by green electricity or connections to heating networks.

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.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße		Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN						
Treibhausgasemissionen	1. THG-emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-2-Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-3-Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		THG Emissionen Insgesamt	n.a.	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.	n.a.
	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen	Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	n.a.	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	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
		Prozent der gesamten Energiequellen				
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
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.	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.	n.a.
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG						
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	12. Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	n.a.	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	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße		Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
		investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane				
	14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
INDIKATOREN FÜR INVESTITIONEN IN STAATEN UND SUPRANATIONALE ORGANISATIONEN						
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	n.a.	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 Länder, in die investiert wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße		Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
INDIKATOREN FÜR INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN						
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	1,73%	0%	<p><u>Auslegung Indikator:</u> Anteil der Investitionen in Immobilien (Nettofonds-vermögenswert), 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 31.12.2023. Eine quartalsweise Erhebung war mangels hinreichender Daten-grundlage für den Berichtszeitraum nicht möglich.</p> <p><u>Erläuterung Abweichung:</u> Im Berichtszeitraum berichten insgesamt elf Fonds nach Art 8 SFDR, im Vorjahr waren es vier. Einige der hinzuge-kommenen Fonds halten im Bestand Tankstellen.</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. <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - insbesondere bei Einkaufszentren - eine Tankstelle Teil der Investition ist, wobei es sich immer um einen untergeordneten Anteil handelt. (Maximal 5% des Gesamtwertes aller von der Gesellschaft gehaltenen und verwalteten Immobilien.) <p>Der Anteil der Investitionen in Immobilien, die mit der Gewinnung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen steht ist bereits marginal, weshalb eine weitere Verbesserung kaum zu erreichen ist. Ziel der Gesellschaft ist es, dieses Niveau zu halten.</p>
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	40,55%	21,32%	<p><u>Auslegung Indikator:</u> 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</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

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.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße		Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
					<p>wurde und nicht dem Nahezu-Null-Energie-Standard entspricht.</p> <p><u>Datenquelle:</u> Energieausweis Die Berechnungsangaben der SFDR RTS⁴ beziehen sich auf alphabetische EPC-Angaben. Nicht für alle Nutzungsarten von Immobilien, die in der Europäischen Union belegen sind, weisen Energieausweise eine alphabetische EPC-Energieeffizienzklasse auf. In Deutschland sind diese bspw. nur für den Wohngebäude-bereich verfügbar; für gewerbliche Gebäude ist eine Berechnung nötig. Die EPC-Klassen von innerhalb der EU belegenen Immobilien werden daher anhand einer geeigneten Methodik berechnet. Die Angaben in dieser Erklärung basieren auf Daten zum 31.12.2023. Eine quartalsweise Erhebung war mangels hinreichender Daten-grundlage für den Berichtszeitraum nicht möglich.</p> <p><u>Erläuterung Abweichung:</u> Im Berichtszeitraum berichten insgesamt elf Fonds nach Art 8 SFDR, im Vorjahr waren es vier.</p>	<p>regelmäßig überwacht und durch konkrete Maßnahmen kontinuierlich verringert</p> <p>- 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), Smart Meters und die Nutzung erneuerbarer Energien beinhalten. Aufgrund der Dauer bautechnischer Optimierungen erfolgen diese schrittweise und mittelfristig.</p> <p>Es sollen Immobilien mit einem guten EPC- bzw. NZEB-Standard oder solche, die innerhalb von drei Jahren nach Ankauf entsprechend energetisch aufgewertet werden können, erworben werden.</p>
Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren						
Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
Treibhausgas-emissionen	19. THG-Emissionen <u>Erläuterung Abweichung:</u> Die Gesellschaft berücksichtigt diesen Indikator nur für ein Finanzprodukt,	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	30,54 t CO ₂ e/a (0,16 kg/m ²)	67,64 t CO ₂ e/a (0,36 kg/m ²)	<u>Auslegung Indikator:</u> Für die Berechnung der THG-Emissionen wird bei Vorliegen entsprechender Daten möglichst dem „Market-based Approach“ gefolgt, d.h. anstelle von Durchschnittswerten für den nationalen	Sofern dieser Indikator auf Ebene des jeweiligen Fonds berücksichtigt wird, gilt auf Ebene des jeweiligen Fonds Folgendes ³ : Für die Immobilien wurden Energieaudits durchgeführt und Klimaschutzfahrpläne für die nächsten Jahre entwickelt, die die

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

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
	REALISINVEST EUROPA. Die Daten aus dem Vorjahr [in Klammern] bezogen sich auf die vier in 2022 der SFDR unterliegenden Finanzprodukte. Der Vollständigkeit halber sind die Vorjahresdaten mitgeführt [in Klammern] und der Vergleichbarkeit wegen die Vorjahresdaten des Finanzproduktes REALISINVEST rausgerechnet worden.		[[110,85 t CO ₂ e/a (0,46 kg/m ²)]]	Energiemix werden die spezifischen Emissionsfaktoren des Energielieferanten berücksichtigt. <u>Datenquellen:</u> Energieausweis, reale Verbräuche, Schätzgrundlagen: bei Immobilien mit einer Verbrauchsdatenabdeckung von mind. 90% Allgemeinflächen und 30% der Mietflächen: Ergänzung der Echtdata 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).	Optimierung der Gebäudeleittechnik, den Einsatz von Technologien zur Verringerung des CO ₂ Ausstoßes, Bezug von Energie aus erneuerbaren Quellen (z.B. Ökostrom und Installation von PV-Anlagen) beinhalten. Aufgrund der Dauerbautechnischer Optimierungen sind diese Verbesserungen nur mittelfristig möglich.
		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	234,44 t CO ₂ e/a (1,23 kg/m ²)	356,81 t CO ₂ e/a (1,89 kg/m ²) [1.160 t CO ₂ e/a (4,80 kg/m ²)]	Dieser Nachhaltigkeitsindikator wird abweichend von den übrigen Indikatoren nur für den REALISINVEST EUROPA betrachtet. Die ausgewiesenen Zahlen beziehen sich also nur auf dieses Portfolio.
		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	222,95 t CO ₂ e/a (1,17 kg/m ²)	9,07 t CO ₂ e/a (0,05 kg/m ²) [14,09 t CO ₂ e/a (0,06 kg/m ²)]	<u>Erläuterung Abweichung:</u> Für die THG-Emissionen ist die in der Branche inzwischen als gängig anzusehende Zuordnung der mieterassoziierten Emissionen in Scope 3 angewendet worden (Corporate Approach). Bisher sind diese Scope 1 und 2 zugerechnet worden (Building Approach). Abweichungen zum letzten Jahr beruhen insbesondere auf diesen Änderungen.
		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	487,93 t CO ₂ e/a (2,55 kg/m ²)	433,53 t CO ₂ e/a (2,29 kg/m ²) [1.285 t CO ₂ e/a (5,32 kg/m ²)]	<u>Datenquelle bzw. Berechnungsgrundlage:</u> Berechnung aus Scope 1-3 Dieser Nachhaltigkeitsindikator wird abweichend von den übrigen Indikatoren nur für den REALISINVEST Europa betrachtet. Die ausgewiesenen Zahlen beziehen sich also nur auf dieses Portfolio.
					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. Referenzportfolios ermittelt wurde. Die Gesellschaft nimmt

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße		Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
					<p><u>Erläuterung Abweichung:</u> Der Gesamtwert der THG-Emissionen des Fonds hat sich aufgrund Ankaufs zwei weiterer Immobilien in 2023 verändert.</p>	<p>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. <p>Die Anforderung wurde im Berichtszeitraum erfüllt und soll auch in künftigen Berichtszeiträumen erfüllt werden.</p>
Energieverbrauch	20. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00017 GWh/m ²	0,00012 GWh/m ²	<p><u>Auslegung Indikator:</u> Für den Gesamt-immobilienbestand: 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 Schätzgrundlagen: bei Immobilien mit einer Verbrauchsdaten-abdeckung von mind. 90% Allgemein-flächen und 30% der Mietflächen: Ergänzung der Echtdaten durch Extrapolation. Bei Immobilien unter diesem Schwellenwert: Erhebung der Verbrauchsdaten mit Benchmark-Daten, basierend auf durch-schnittlichem Verbrauch aller vergleichbaren Objekte des Data Intelligence Dienstleisters (Land und Typ).</p> <p><u>Erläuterung Abweichung</u> Im Berichtszeitraum berichten insgesamt elf Fonds nach Art 8 SFDR, im Vorjahr waren es vier.</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"> - 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. <p>Die Anforderung wurde im Berichtszeitraum erfüllt und soll auch in künftigen Berichtszeiträumen erfüllt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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), Smart Meters und die Nutzung erneuerbarer Energien beinhalten. <p>Aufgrund der Dauer bautechnischer Optimierungen erfolgen diese schrittweise und mittelfristig.</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße		Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Abfall	21. 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.	n.a.
Ressourcenverbrauch	22. Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	Anteil der Baurohstoffe (ohne zurück-gewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Biodiversität	23. 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.	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 01. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 (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. Die Richtlinie wurde zum 11. Dezember 2023 überprüft. Weitere Überprüfungen folgen in regelmäßigen Abständen sowie anlassbezogen.

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 (nur für den REALISINVEST EUROPA), Energieverbrauch heran.

Die Gesellschaft hat sich nach Durchführung eines Auswahlprozesses dazu entschieden, neben den beiden Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieineffizienz“ die beiden Wahlindikatoren „Treibhausgasemissionen“ (nur für den REALISINVEST EUROPA) 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 monatlich erhoben und dokumentiert.

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 10.06.2024 für den Berichtszeitraum (01.01.2023 bis 31.12.2023) 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 arbeitet intensiv daran, möglichst vollständige und gleichzeitig qualitativ hochwertige PAI-Daten zu beschaffen. Sie 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 Dekarbonisierungszielepfaden 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 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, bis 2045 für das deutsche Portfolio, geplant.

Historischer Vergleich

Für den oben genannten Berichtszeitraum sind die Daten im zweiten Jahr erhoben worden. Daten für einen historischen Vergleich stehen mit den Vorjahresdaten, einem Rumpfgeschäftsjahr vom 23.05. bis 31.12.2022, zur Verfügung (siehe vorstehende Tabelle). Die Kennzahlen zeigen eine Tendenz auf, sind allerdings nicht direkt vergleichbar, da:

- die Mieter assoziierten Emissionen nun in Scope 3 eingerechnet werden („Corporate Approach seit 2023“ vs. „Building Approach in 2022“). Ein direkter Vergleich der Emissionswerte ist daher nicht möglich.
- In 2022 wurden für vier Finanzprodukte, in 2023 für 11 Finanzprodukte die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt und sind in diesen Bericht eingeflossen. Ein direkter Vergleich ist daher nicht möglich.
- In 2023 hat sich die Datenabdeckung grundsätzlich etwas erhöht, so dass einige Datenwerte im Gegensatz zu 2022 durch Hochrechnung ermittelt werden konnte. Ein direkter Vergleich ist daher nicht möglich.