

## **NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNG GEMÄSS ARTIKEL 10 DER VERORDNUNG (EU) 2019/2088 (OFFENLEGUNGSVERORDNUNG)**

### **Einleitung**

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für das Immobilien-Sondervermögen „KGAL immoSUBSTANZ“ (nachfolgend „Fonds“), einem Finanzprodukt i.S.d. Artikel 8 Offenlegungsverordnung, offen.

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ein ökologisches Merkmal zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische 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. Die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen gem. Art. 10 (1) Offenlegungsverordnung. Danach müssen Finanzmarktteilnehmer für Finanzprodukte auf ihrer Internetseite eine Beschreibung der ökologischen oder sozialen Merkmale oder des nachhaltigen Investitionszieles sowie Angaben zu den Methoden, die angewandt werden, um die ökologischen oder sozialen Merkmale oder der für das Finanzprodukt ausgewählten nachhaltigen Investitionen zu bewerten, zu messen und zu überwachen. Dabei sind Angaben zu den Datenquellen, zu den Kriterien für die Bewertung der zugrundeliegenden Vermögenswerte sowie zu den relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren, die zur Messung der ökologischen oder sozialen Merkmale oder der Gesamtnachhaltigkeitsauswirkungen des Finanzprodukts herangezogen werden, zu machen.

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 des Sondervermögens nach sich ziehen. Die nachfolgenden Informationen beruhen daher allein auf Art. 10 (1) der Offenlegungsverordnung.

## Beschreibung des ökologischen Merkmals – Beitrag zum Klimaschutz

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 Schlüsselindikator, der im Fokus der nachhaltigen Strategie des Fonds steht. Im Rahmen der Anlagestrategie sollen die Treibhausgasemissionen entlang der Pariser Klimaziele reduziert werden.

Nach Ansicht der Gesellschaft handelt es sich bei dem Umweltziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 2 °C bis zum Jahr 2050 um ein Umweltziel im Sinne des Artikel 2 Nummer 17 der Offenlegungsverordnung sowie um ein ökologisches Merkmal.

Die Gesellschaft stellt sicher, dass durch die nachhaltigen Investitionen kein anderes nachhaltiges Investitionsziel erheblich negativ beeinträchtigt wird (sog. „Do-not-significant-harm-Prinzip“). Hierfür werden zum einen die Nachhaltigkeitsindikatoren fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch herangezogen, da die Gesellschaft die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf diese Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt (vgl. die Ausführungen zu „Principal Adverse Impacts“). Zum anderen wird im Rahmen der Ankaufsprüfung sowie der Überprüfungen des Bestandes überprüft, dass keines der nachhaltigen Investitionsziele erheblich negativ beeinträchtigt wird.

### Schlüsselindikator

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 Dekarbonisierungspfades 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.

### Principal Adverse Impacts

Die Gesellschaft berücksichtigt 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.

## (a) Fossile Brennstoffe

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 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 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 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.

## Erläuterung der Maßnahmen zur Erreichung des ökologischen Merkmals

### 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 Fondsimmoblie während der Haltedauer Treibhausgase reduziert.

### Überprüfung im Bestand

Die Zielwerte der Dekarbonisierungspfade werden den Vergleichswerten der Fondsimmoblien bzw. der im Ankauf befindlichen Immobilien gegenübergestellt. Die Vergleichswerte ergeben sich aus den Verbrauchsdaten der Fondsimmoblien. Bei nicht vorliegenden Daten werden diese transparent kalkuliert, beispielsweise anhand der Energieausweisdaten oder durch entsprechende Benchmarks. Bei Nichteinhaltung der CRREM-Dekarbonisierungspfade werden die Fondsimmoblien 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.

### 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.

### 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  $\text{Co}_2\text{e}/\text{m}^2$ , die in CRREM berechnet werden, und trägt somit zur Dekarbonisierung bei.

## **Methoden zur Bewertung, Messung und Überwachung**

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 hier beschriebenen Indikatoren.

## Schlüsselindikator

Zur Bewertung, Messung und Überwachung des Schlüsselindikators 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<sup>1</sup> sBPR<sup>2</sup>-Datenbank oder die Referenz-Teilenergiekennwerte des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) zurückgegriffen.

Zu jedem Asset wird anschließend 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](http://www.crrem.org)) aufweist. Ebenfalls werden in diesem Bericht bereits Handlungsempfehlungen vorgenommen, um die CO<sup>2</sup>-Intensität (in kgCO<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>) zu verringern. Auf Grundlage der Berichte werden die „gehaltenen Immobilien“, gemessen an ihren aktuellen Verkehrswerten, als konform oder nicht konform in Bezug auf den Schlüsselindikator eingeordnet.

## Weitere Methoden zur Erreichung des Schlüsselindikators

- ◆ Beauftragung einer Due Diligence im Ankaufsprozess, in welcher die notwendigen Daten zur Messung der Key Performance Indikatoren wie z.B. Verbrauchsdaten gesammelt werden, die eine energetische Ersteinschätzung ermöglichen.
- ◆ Bei neuen Mietverträgen oder Mietvertragsverhandlungen: Förderung „Green Leases“, mit dem Fokus auf die Übermittlung von Nutzungs- und Verbrauchsdaten.
- ◆ Alle drei Jahre werden rotierend 50% der gehaltenen Immobilien einer internen oder externen Überprüfung der Verbesserung der Energieeffizienz und der Energiequellen unterzogen, um hieraus mögliche Maßnahmen abzuleiten.
- ◆ Erstellung einer Maßnahmenplanung bei Nichteinhaltung des Schlüsselindikators. Maßnahmen können beispielsweise enthalten: Bezug von Ökostrom auf Allgemeinflächen, Einsatz von Hocheffizienzpumpen, Dämmungsmaßnahmen, die Umstellung der Beleuchtung auf LED-Technik in den Allgemeinflächen, etc.

## Principal Adverse Impacts

### 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 Notstromaggregate), 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 davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen ist.

### 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.

## 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.

## 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.

## Einschränkung bei Daten und Methodik

Die Berechnung der „Stranding Risk Analyse“ (Schlüsselindikator) hängt entscheidend von der Verfügbarkeit der Verbrauchs- und Emissionsdaten (CO<sub>2</sub>e) 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 Methodik beschrieben, möglich, dass fehlende Daten durch transparent dargelegte Schätzungen oder Benchmarks eingesetzt werden, wodurch eine Abweichung gegenüber realen Daten erfolgen kann.

## Zusätzliche Governance Kriterien

Neben dem verbindlichen ökologischen Merkmal wird zudem 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-Istkaltmiete den kontroversen Bereich zugeordnet. Bestehen Zweifel an der 10%-Grenze, wird der Mieter automatisch in den kontroversen Bereich eingegliedert.

<sup>1</sup> European Public Real Estate Association

<sup>2</sup> Sustainability Best Practices Recommendations

## **Transparenz bei der Bewerbung ökologischer Merkmale in Bezug auf die Informationen nach Art. 11 der Offenlegungsverordnung**

Entsprechend Art. 11 Offenlegungsverordnung wird die INTREAL in den regelmäßigen Berichten Erläuterungen veröffentlichen, inwieweit der Fonds das oben dargelegte ökologische Merkmal erfüllt.

**Stand: 28.09.2022**