

# Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088  
(Offenlegungsverordnung) und den Artikeln 24 bis 36 der delegierten  
Verordnung (EU) 2022/1288 (technische Regulierungsstandards)

Stand: 17.04.2025

**INT**REAL

# Inhaltsverzeichnis

ZUSAMMENFASSUNG	1
NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNGEN	3
1 KEIN NACHHALTIGES INVESTITIONSZIEL	3
2 ÖKOLOGISCHE ODER SOZIALE MERKMALE DES FINANZPRODUKTS	3
3 ANLAGESTRATEGIE	3
4 AUFTEILUNG DER INVESTITIONEN	5
5 ÜBERWACHUNG DER ÖKOLOGISCHEN ODER SOZIALEN MERKMALE	5
6 METHODEN	6
7 DATENQUELLEN UND -VERARBEITUNG	7
8 BESCHRÄNKUNGEN HINSICHTLICH DER METHODEN UND DATEN	8
9 SORGFALTSPFLICHT	9
10 MITWIRKUNGSPOLITIK	9
11 BESTIMMTER REFERENZWERT	10
12 OFFENLEGUNG DER INFORMATIONEN GEMÄß ARTIKEL 10 (1) D)	10
DISCLAIMER	10

## Zusammenfassung

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft legt in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für den Fonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen. Der Fonds investiert überwiegend in Wohnimmobilien sowie in Immobilien, deren Nutzungen für ein lebenswertes Umfeld wichtig sind, wie z.B. Senioren- und Sozialimmobilien, Arztpraxen und Kindergärten.

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem er in energieeffiziente Gebäude investiert bzw. die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert. Hierbei werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Um dies umzusetzen, wird fortlaufend für mind. 60% der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien, gemessen an den Verkehrswerten, einer der folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren beachtet:

- Investition in energieeffiziente Wohngebäude mit mindestens Energieausweisklasse (Energy Performance Certificate oder „EPC“) B.
- Investitionen in energieeffiziente Nicht-Wohngebäude. Da für Nicht-Wohngebäude keine Klassifizierung gemäß der Energieeffizienzklassen A-H besteht, erfolgt die Einordnung in die Effizienzklasse B anhand des Primärenergiebedarfs (bei Energie**bedarf**sausweisen) oder anhand der im Energieausweis dargestellten Endenergieverbräuche (bei Energie**verbrauch**sausweisen) analog zum Energieausweis von Wohngebäuden.
- Ein Gebäude kann zu der oben genannten 60%-Quote hinzugerechnet werden, wenn es die Anforderungen der oben genannten Indikatoren nicht erfüllt, aber anstrebt,
  - ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Gebäudes auf den Fonds oder
  - ab Neuausstellungsdatum des Energieausweises einer Bestandsimmobilie den Primärenergiebedarf innerhalb von vier Jahren um 20% zu senken. Die Prüfung, ob der Primärenergiebedarf um 20% gesenkt wurde, erfolgt anhand von Energiebedarfsausweisen nach Fertigstellung der Maßnahmen, spätestens jedoch nach Ablauf der vier Jahre.

In der nachhaltigkeitsbezogenen Anlagestrategie werden neben dem Ziel, einen positiven Beitrag zur Energieeffizienz zu leisten, auch die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt.

Die zur Prüfung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsindikatoren aufgesetzten Prozesse beziehen sich sowohl auf den Ankaufprozess als auch auf die regelmäßige Überprüfung während der Haltedauer der Assets. Im Zuge des Jahresberichts erfolgt die Auswertung der zuvor beschriebenen Indikatoren. Die zur Prüfung relevanten Informationen finden sich im Energieausweis des jeweiligen Gebäudes. Hierbei können sowohl Energieverbrauchsausweise als auch Energiebedarfsausweise herangezogen werden.

Mit der Erstellung der Energieausweise wird nur qualifiziertes Fachpersonal beauftragt. Zudem erfolgt eine Validierungsprüfung der erstellten Energieausweise durch die Gesellschaft (Prüfung: der angegebenen Flächen, der Registriernummer, der Unterschrift auf dem Energieausweis, ggf. der angegebenen Verbrauchsdaten). Die relevanten Daten werden in einem System durch die

Gesellschaft gespeichert und ausgewertet. Die Berechnung der Energieausweise ohne Energieausweisklasse erfolgt durch eine Methode, die im Bundesverband Investment und Asset Management e.V. entwickelt wurde.

Da der Fonds insbesondere in Wohnobjekte investiert, wird der überwiegende Anteil der Daten voraussichtlich nicht geschätzt werden. Bei Immobilien, bei denen bisher kein Energieausweis ausgestellt wurde, können zur Prüfung der Einhaltung auch Plandaten herangezogen werden.

Die Herausforderungen bei der Datenbeschaffung und daraus resultierende Beschränkungen der Methoden und Datenquellen beziehen sich insbesondere auf den Anteil geschätzter Daten. Bei sich im Bau befindlichen Immobilien, bei denen bisher kein Energieausweis ausgestellt wurde, werden zur Prüfung der Einhaltung auch Plandaten herangezogen. Hierbei besteht die Herausforderung, dass sich nach Fertigstellung der Immobilie bei Erstellung des Energieausweises herausstellen könnte, dass entgegen der Planung gehandelt wurde und somit die Energieeffizienz nicht den Plandaten entspricht. Soweit sich herausstellt, dass die Energieeffizienz nicht den angenommenen Plandaten entspricht, können bauliche Maßnahmen zur Erfüllung der Plandaten ergriffen werden. Somit hat die Beschränkung keinen Einfluss auf die Erfüllung des ökologischen Merkmals, da der Verstoß ab seiner Feststellung korrigiert wird.

Zudem besteht eine Herausforderung bei der Umrechnung von Energieausweisen ohne Buchstaben-Klassifizierung anhand der im Energieausweis enthaltenen Energieinformationen in eine Buchstaben-Klassifizierung. Es ist möglich, dass sich zukünftig Änderungen des GEG ergeben, welche eine Einordnung von Nicht-Wohngebäuden in Energieeffizienzklassen vorgeben. Diese Einordnung kann von der hier gewählten Methode abweichen. Die Gesellschaft beobachtet die nationale Gesetzgebung und die möglichen Novellierungen des GEG, um frühzeitig von potenziellen Änderungen zu erfahren. Mögliche Änderungen der Einordnung der Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden im Gebäudeenergiegesetz ändern nichts an der Tatsache, dass bei Nicht-Wohngebäuden anhand einer (angepassten) Umrechnungstabelle die Einordnung in die Effizienzklassen analog zum Energieausweis von Wohngebäuden umgesetzt werden kann. Die Beschränkungen haben keinen Einfluss auf die Erfüllung des beworbenen ökologischen Merkmals, da zur Sicherstellung der Einhaltung die zuvor beschriebenen Gegenmaßnahmen festgelegt wurden.

Die von der Gesellschaft als Messkriterium verwendeten Daten und Indizes Dritter können Anpassungen unterliegen, die von der Gesellschaft nicht beeinflusst werden könnten. Sollten sich weitere, bisher nicht betrachtete Beschränkungen herausstellen, wird die Gesellschaft Maßnahmen entwickeln, um diesen entgegenzuwirken und gegebenenfalls Anpassungen an den beschriebenen Anlagezielen in Bezug auf das ökologische Merkmal vornehmen.

Der Fonds investiert ausschließlich in direkt gehaltene Immobilien sowie Immobiliengesellschaften, deren einziger Zweck der Ankauf und die Bewirtschaftung der Immobilie ist und hat daher keine Mitwirkungspolitik implementiert.

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt.

Entsprechend Art. 11 Offenlegungsverordnung wird die INTREAL in den regelmäßigen Berichten Erläuterungen veröffentlichen, inwieweit der Fonds die oben dargelegten ökologischen Merkmale erfüllt.

Diese Ausführungen 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 17.08.2023.

## Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für den Fonds „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei der Verwaltung des Fonds darstellen.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über die ökologischen Merkmale dieses Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um die vom Fonds beworbenen ökologischen Merkmale transparent zu erläutern.

### 1 Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung oder im Sinne der Offenlegungsverordnung Art. 2 Nr. 17 angestrebt.

### 2 Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

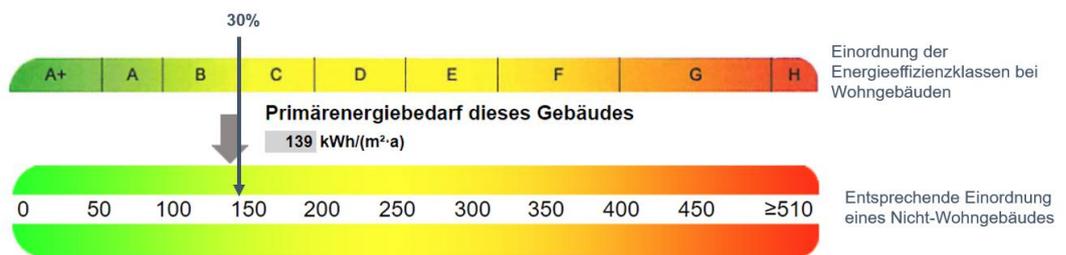
Der Fonds ist bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem sie in energieeffiziente Gebäude investiert bzw. die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert.

### 3 Anlagestrategie

Der Fonds investiert überwiegend in Wohnimmobilien sowie in Immobilien, deren Nutzungen für ein lebenswertes Umfeld wichtig sind, wie z.B. Betreuungs- und Beratungsangebote, Praxen und Kindergärten. Weitere Informationen zur allgemeinen Anlagestrategie finden sich im Verkaufsprospekt unter der Überschrift „Beschreibung der Anlageziele und der Anlagepolitik“. Der Fokus des „FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND“ liegt hierbei im Erwerb von energieeffizienten Wohngebäuden.

Zur Umsetzung des ökologischen Merkmals wird fortlaufend für mind. 60% der für Rechnung des Sondervermögens gehaltenen Immobilien, gemessen an den Verkehrswerten, einer der folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren beachtet:

- Der Fonds wird in energieeffiziente Wohngebäude mit mindestens Energieausweisklasse (Energy Performance Certificate oder „EPC“) B investieren. Die Anforderungen an das EPC ergibt sich aus der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates, in Deutschland umgesetzt durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG).
- Der Fonds wird in energieeffiziente Nicht-Wohngebäude investieren. Da für Nicht-Wohngebäude keine Klassifizierung gemäß der Energieeffizienzklassen A-H besteht, erfolgt die Einordnung in die Effizienzklasse B anhand des Primärenergiebedarfs (bei Energie**bedarfs**ausweisen) oder anhand der im Energieausweis dargestellten Endenergieverbräuche (bei Energie**verbrauchs**ausweisen) analog zum Energieausweis von Wohngebäuden. Die Einordnung erfolgt hierbei prozentual anhand der auf den Energieausweisen dargestellten Maximalwerte für den Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch. Ein Gebäude wird dann als energieeffizient eingestuft, wenn sein Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch innerhalb der ersten 30% der angegebenen Maximalwerte liegt, wie nachfolgend beispielhaft anhand des Primärenergiebedarfs abgebildet:



- Ein Gebäude kann zu der oben genannten Quote hinzugerechnet werden, wenn es die Anforderungen der oben genannten Indikatoren nicht erfüllt, aber anstrebt,
  - ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Gebäudes auf den Fonds oder
  - ab Neuausstellungsdatum des Energieausweises einer Bestandsimmobilie den Primärenergiebedarf innerhalb von vier Jahren um 20% zu senken.

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 17.08.2023.

In der nachhaltigkeitsbezogenen Anlagestrategie werden neben dem Ziel, einen positiven Beitrag zur Energieeffizienz zu leisten, auch die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Zu den wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen („PAI“) gehören beispielsweise Aktivitäten im Zusammenhang mit Extraktion, Lagerung, Herstellung, Transport von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen. Der Fonds verpflichtet sich, nicht an Unternehmen zu vermieten, dessen primärer Zweck in der Extraktion, der Lagerung, der Herstellung oder dem Transport von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen liegt. Zudem sollen die Gebäude energieeffizient im Sinne des Annex I der delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung vom 06.04.2022 sein.

Die Politik zur Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, ist für die Investitionstätigkeit des Fonds nicht anwendbar, da der Fonds entsprechend seiner Investitionsstrategie ausschließlich mittelbar und unmittelbar in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

## 4 Aufteilung der Investitionen

Die Vermögensallokation erfolgt anhand der Verkehrswerte der Immobilien. Der Fonds beachtet die zuvor genannten Nachhaltigkeitsindikatoren bei mind. 60% seiner Immobilien, gemessen an den Verkehrswerten.



## 5 Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Im Ankauf und Bestand werden für mind. 60% der Immobilien, gemessen an den Verkehrswerten, verbindlichen Elemente umgesetzt. Zur Überwachung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsindikatoren werden die folgenden Methoden angewandt:

- Einhaltung der Energieeffizienz mindestens Energieausweisklasse B bei Wohngebäuden durch Prüfung der Energieausweise und Feststellung eines entsprechenden Energieeffizienzniveaus bei Nicht-Wohngebäuden. Die Beschreibung der Methode zur Umrechnung der Energieausweise ohne Energieeffizienzklasse findet sich im Abschnitt 6 (Methoden). Bei Immobilien, bei denen bisher kein Energieausweis ausgestellt wurde, können zur Prüfung der Einhaltung auch Plandaten herangezogen werden. Sollte sich herausstellen, dass entgegen der Planung gehandelt wurde und somit die Energieeffizienz nicht den Plandaten entspricht, werden bauliche Maßnahmen zur Erfüllung der Plandaten ergriffen.
- Wenn schlechtere Energieausweisklassen als B bzw. ein entsprechendes Energieeffizienzniveau bei Nicht-Wohngebäuden vorliegen, erfolgt die Verbesserung der Energieeffizienz durch die Senkung des Primärenergiebedarfs für einzelne Gebäude um 20 %, indem Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Der Plan für die Sanierungsmaßnahmen ist innerhalb von zwölf Monaten aufzustellen. Diese Frist beginnt entweder ab neuem Ausstellungsdatum des nicht mindestens Klasse B erreichenden

Energieausweises einer Immobilie oder -im Falle eines Ankaufs- ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Gebäudes auf den Fonds zu laufen. Die Senkung des Primärenergiebedarfs um 20% muss mit Ablauf von vier Jahren erreicht sein. Die Prüfung, ob der Primärenergiebedarf um 20% gesenkt wurde, erfolgt anhand von Energiebedarfsausweisen nach Fertigstellung der Maßnahmen, spätestens jedoch nach Ablauf der vier Jahre.

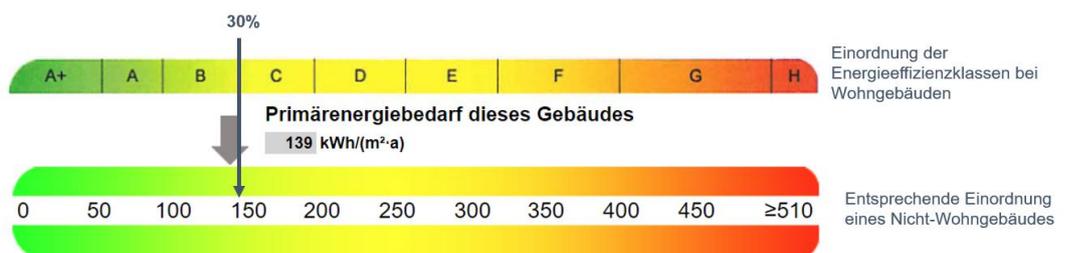
Die zur Prüfung der Einhaltung der Nachhaltigkeitsindikatoren aufgesetzten Prozesse beziehen sich sowohl auf den Ankaufprozess als auch auf die regelmäßige Überprüfung während der Haltedauer der Assets. Im Zuge des Jahresberichts erfolgt die Auswertung der zuvor beschriebenen Indikatoren. Die zur Prüfung relevanten Informationen finden sich im Energieausweis des jeweiligen Gebäudes. Hierbei können sowohl Energieverbrauchsausweise als auch Energiebedarfsausweise herangezogen werden.

## 6 Methoden

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

- Für den Indikator „Einhaltung der Energieeffizienz mindestens Energieausweisklasse B bei Wohngebäuden und ein entsprechendes Energieeffizienzniveau bei Nicht-Wohngebäuden“ wird zur Überwachung der Konformität der Energieausweis einer Immobilie herangezogen.

Bei Nicht-Wohngebäuden, deren Energieausweise keine Buchstaben-Klassifizierung haben, wird anhand der im Energieausweis enthaltenen Energieinformationen eine Umrechnung in eine Buchstaben-Klassifizierung vorgenommen. Die Methode folgt der Vorgehensweise in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, bei welchen die Effizienzklasseneinteilung in den Farbskalen anhand des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs vorgenommen wird. Somit erfolgt die Einordnung in die Effizienzklassen bei Nicht-Wohngebäuden anhand des Primärenergiebedarfs (bei Energiebedarfsausweisen) oder anhand der im Energieausweis dargestellten Endenergieverbräuche (bei Energieverbrauchsausweisen) analog zum Energieausweis von Wohngebäuden. Die Einordnung erfolgt hierbei prozentual gemäß der in der [Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes](#) (GEG) angegebenen Effizienzklassengrenzwerte für Wohngebäude und anhand der auf den Energieausweisen dargestellten Maximalwerte für den Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch. Ein Gebäude wird dann als energieeffizient eingestuft, wenn sein Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch innerhalb der ersten 30% der angegebenen Maximalwerte liegt, wie nachfolgend beispielhaft anhand des Primärenergiebedarfs abgebildet:



- Für den Indikator „Senkung des Primärenergiebedarfs um 20% im Falle einer schlechteren Energieeffizienzklasse als B“ wird die folgende Methode zur Überwachung der Konformität umgesetzt: Nach Feststellung „Energieausweisklasse schlechter als B“ wird der Primärenergiebedarf gemäß Energieausweis festgehalten. Nach 12 Monaten wird geprüft, ob ein Plan für die Sanierungsmaßnahmen aufgestellt wurde. Nach Umsetzung der Sanierungsmaßnahme, spätestens mit Ablauf der Frist von vier Jahren wird anhand eines neu erstellten Energieausweises oder eines vergleichbaren Dokuments zur Feststellung des Primärenergiebedarfs die Verbesserung festgestellt, welche mindestens 20% betragen muss.

## 7 Datenquellen und -verarbeitung

### 7.1 DATENQUELLEN, DIE VERWENDET WERDEN, UM DIE MIT DEM FINANZPRODUKT BEWORBENEN ÖKOLOGISCHEN ODER SOZIALEN MERKMALE ZU ERREICHEN

Die Datenquellen, die verwendet werden, um die ökologischen Merkmale zu erreichen, beziehen sich auf die Daten aus den Energieausweisen der Immobilien, in die investiert wird. Hierbei können sowohl Energieverbrauchsausweise als auch Energiebedarfsausweise herangezogen werden. Bei Immobilien, bei denen bisher kein Energieausweis ausgestellt wurde, können zur Prüfung der Einhaltung auch Plandaten herangezogen werden.

Die relevanten Daten beziehen sich insbesondere auf die ausgewiesene Energieeffizienzklasse, den Primärenergiebedarf, die Werte auf der Farbskala der Energieausweise, sowie die Endenergieverbräuche für Wärme und Strom (bei Energieverbrauchsausweisen).

### 7.2 ZUR SICHERUNG DER DATENQUALITÄT GETROFFENEN MAßNAHMEN

Die Inhalte von Energieausweisen werden in Deutschland durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt. Dort ist geregelt, dass die Erstellung von Energieausweisen Personen mit einer besonderen Aus- und Weiterbildung sowie Berufspraxis vorbehalten ist sowie welche Angaben in Energieausweisen enthalten sein müssen.

Mit der Erstellung der Energieausweise wird nur qualifiziertes Fachpersonal beauftragt. Zudem erfolgt eine Validierungsprüfung der erstellten Energieausweise durch die Gesellschaft (Prüfung: der angegebenen Flächen, der Registriernummer, der Unterschrift auf dem Energieausweis, ggf. der angegebenen Verbrauchsdaten).

### 7.3 ART UND WEISE DER DATENVERARBEITUNG

Die relevanten Daten werden in einem System durch die Gesellschaft gespeichert und ausgewertet. Die Berechnung der Energieausweise ohne Energieausweisklasse erfolgt durch eine Methode, die im Bundesverband Investment und Asset Management e.V. gemeinsam mit weiteren Vertretern der Branche entwickelt wurde.

### 7.4 ANTEIL DER DATEN, DER GESCHÄTZT WIRD

Da der Fonds insbesondere in Wohnobjekte investiert, wird der überwiegende Anteil der Daten voraussichtlich nicht geschätzt werden. Bei Immobilien, bei denen bisher kein Energieausweis

ausgestellt wurde, können zur Prüfung der Einhaltung auch Plandaten herangezogen werden. Da es für Nicht-Wohngebäude in Deutschland bisher keine Buchstaben-Klassifizierung gibt, werden diese wie zuvor beschrieben anhand der im Energieausweis enthaltenen Energieinformationen in eine Buchstaben-Klassifizierung umgerechnet.

## **8 Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

### **8.1 BESCHRÄNKUNGEN HINSICHTLICH DER GENANNTEN METHODEN UND DATENQUELLEN**

Die Herausforderungen bei der Datenbeschaffung und daraus resultierende Beschränkungen der Methoden und Datenquellen beziehen sich insbesondere auf den Anteil geschätzter Daten. Bei Immobilien, bei denen bisher kein Energieausweis ausgestellt wurde, werden zur Prüfung der Einhaltung auch Plandaten herangezogen. Hierbei besteht die Herausforderung, dass sich nach Erstellung des Energieausweises herausstellen könnte, dass entgegen der Planung gehandelt wurde und somit die Energieeffizienz nicht den Plandaten entspricht.

Zudem besteht eine Herausforderung bei der Umrechnung von Energieausweisen ohne Buchstaben-Klassifizierung anhand der im Energieausweis enthaltenen Energieinformationen in eine Buchstaben-Klassifizierung. Es ist möglich, dass sich zukünftig Änderungen des GEG ergeben, welche eine Einordnung von Nicht-Wohngebäuden in Energieeffizienzklassen vorgibt. Diese Einordnung kann von der hier gewählten Methode abweichen.

### **8.2 EINFLUSS DER BESCHRÄNKUNGEN AUF DIE ERFÜLLUNG DER BEWORBENEN ÖKOLOGISCHEN ODER SOZIALEN MERKMALE**

Die Gesellschaft beobachtet die nationale Gesetzgebung und die möglichen Novellierungen des GEG, um frühzeitig von potenziellen Änderungen zu erfahren. Energieausweise werden grundsätzlich gemäß den gesetzlichen Vorgaben erstellt. Um einen negativen Einfluss auf die Erfüllung des ökologischen Merkmals zu vermeiden, wurde der Indikator „Senkung des Primärenergiebedarfs um 20%“ als zusätzliche Option zur Erreichung des ökologischen Merkmals festgelegt. Immobilien, die nach einer möglichen Änderung des GEG nicht die Anforderungen „mindestens Energieausweisklasse B“ erfüllen, können zur Erfüllung des ökologischen Merkmals ebenfalls eine Senkung des Primärenergiebedarfs um 20 % innerhalb von vier Jahren herbeiführen.

Soweit sich herausstellt, dass die Energieeffizienz nicht den angenommenen Plandaten entspricht, können bauliche Maßnahmen zur Erfüllung der Plandaten ergriffen werden. Somit hat die Beschränkung keinen Einfluss auf die Erfüllung des ökologischen Merkmals, da der Verstoß ab seiner Feststellung korrigiert wird.

Mögliche Änderungen der Einordnung der Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden im Gebäudeenergiegesetz ändern nichts an der Tatsache, dass bei Nicht-Wohngebäuden die Einordnung in die Effizienzklassen anhand einer (angepassten) Umrechnungstabelle analog zum Energieausweis von Wohngebäuden möglich ist.

Die Beschränkungen haben keinen Einfluss auf die Erfüllung des beworbenen ökologischen Merkmals, da zur Sicherstellung der Einhaltung die zuvor beschriebenen Gegenmaßnahmen festgelegt wurden. Die von der Gesellschaft als Messkriterium verwendeten Daten und Indizes

Dritter können Anpassungen unterliegen, die von der Gesellschaft nicht beeinflusst werden könnten. Sollten sich weitere, bisher nicht betrachtete Beschränkungen herausstellen, wird die Gesellschaft Maßnahmen entwickeln, um diesen entgegenzuwirken und gegebenenfalls Anpassungen an den beschriebenen Anlagezielen in Bezug auf das ökologische Merkmal vornehmen.

## 9 Sorgfaltspflicht

Die Sorgfaltspflichten der INTREAL als Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen sich auf ihren gesamten Tätigkeitsbereich. Die INTREAL handelt im Rahmen ihrer Tätigkeit mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Die Sorgfaltspflichten dienen insbesondere dem Schutz der Anlegerinteressen und der Sicherstellung einer reibungslosen Verwaltung der von INTREAL aufgelegten Investmentvermögen. Damit schützen die Sorgfaltspflichten gleichzeitig die Integrität des Marktes. Die Sorgfaltspflichten sind in verschiedenen rechtlichen Bestimmungen normiert und betreffen insbesondere:

- die Prüfung der Einhaltung der Anlagestrategie i.S.d. Art. 8 Offenlegungsverordnung. Die Prüfung der Einhaltung der Anlagestrategie erfolgt sowohl beim Ankauf als auch während der Bewirtschaftungsphase der Immobilien. Die INTREAL wird dabei durch den externen Asset Manager als Auslagerungsunternehmen unterstützt. Mit der Prüfung sind ausschließlich sachkundige Mitarbeiter\*innen beauftragt;
- die Einhaltung gesetzlicher, gesellschaftlicher und unternehmensinterner Regeln. Hierfür sind grundsätzlich die jeweils zuständigen Fachabteilungen verantwortlich. Zudem wurde eine Compliance-Funktion eingerichtet. Die Compliance-Funktion ist hierbei zuständig für die Entwicklung, Überwachung, Prüfung und Optimierung von Grundsätzen, Richtlinien und Prozessen;
- die Implementierung von Risikomanagement-Verfahren, welche von der Risiko-Identifikation über die Bewertung, Analyse und Steuerung bis hin zur Kontrolle der Risiken alle Aufgabenfelder eines ganzheitlichen, integrierten Risikomanagementprozesses nach KAGB umfassen. Dadurch können Risiken bereits frühzeitig erkannt und angemessen kontrolliert werden, um die Anlegerinteressen zu wahren. Nachhaltigkeitsrisiken, sowie das Risiko der Nicht-Einhaltung der zuvor beschriebenen nachhaltigen Anlagestrategie sind hierbei mitberücksichtigt;

die Vermeidung, Offenlegung und Lösung von Interessenkonflikten. Da INTREAL sich im Rahmen der Fondsverwaltung auf die Übernahme von Backoffice Aufgaben konzentriert, entfallen mögliche Interessenkonflikte, insbesondere im An- und Verkaufsfall. Das Einwerben der Eigenmittel erfolgt ebenso ausschließlich durch INTREAL-Partner, daher bestehen auch keine Interessenkonflikte auf Ebene der Anleger, insbesondere bei Neufondsauflagen und Anlegererweiterungen. Eigene Produkte initiiert die INTREAL nicht.

## 10 Mitwirkungspolitik

Der Fonds investiert ausschließlich in direkt gehaltene Immobilien sowie Immobiliengesellschaften, deren einziger Zweck der Ankauf und die Bewirtschaftung der Immobilie ist.

Neben einer [internen Selbstverpflichtung](#) unterstützt die Gesellschaft auch folgende Standards und Initiativen:

- BVI Wohlverhaltensrichtlinien
- BVI Richtlinie zum verantwortlichen Investieren
- UNPRI (UN Prinzipien für verantwortliches Investieren)
- UN Global Compact

## 11 Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt.

## 12 Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 10 (1) d)

Die Offenlegung der Informationen in Artikel 10 (1) d) der Verordnung (EU) 2019/2088 hängt mit der Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 11 der genannten Verordnung zusammen.

Entsprechend Art. 11 Offenlegungsverordnung wird die INTREAL in den regelmäßigen Berichten Erläuterungen veröffentlichen, inwieweit der Fonds die oben dargelegten ökologischen Merkmale erfüllt.

### Disclaimer

Die regulatorischen Entwicklungen in Bezug auf die Offenlegungsverordnung sind noch nicht abgeschlossen. Daher ist es möglich, dass zukünftige Entwicklungen der regulatorischen Anforderungen eine Aktualisierung der beschriebenen Anlageziele in Bezug auf die ökologischen Merkmale des Sondervermögens nach sich ziehen.

Die Berücksichtigung weiterer ökologischer oder sozialer Merkmale in Zukunft bleibt vorbehalten. Die von der Gesellschaft als Messkriterium verwendeten Daten und Indizes Dritter können Anpassungen unterliegen, die von der Gesellschaft nicht beeinflusst werden könnten.

### Änderungen zum Stand vom 17.08.2023:

- Überarbeitung der Absätze 2 und 3
- Ergänzung der Information zur Berücksichtigung zu den PAI-Kennzahlen
- Aktualisierung der Sorgfaltspflichten
- Aktualisierung der Mitwirkungspolitik

Stand: 17.04.2025