

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

INTREAL Luxembourg, Version 1.0, 27.06.2025

Potential into Progress

INTREAL

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

## Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Finanzmarktteilnehmer IntReal Luxembourg S.A. – LEI: 391200W4JURHRCV6HK43

### Zusammenfassung

IntReal Luxembourg S.A. (nachfolgend INTREAL LUX) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von INTREAL LUX.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über den Einfluss der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

INTREAL LUX berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen auf direkt und indirekt gehaltene Immobilien sowie relevante nachteilige Auswirkungen der Anlageentscheidungen auf umweltbezogene Faktoren und hat dafür interne Strategien eingerichtet. Als Nachhaltigkeitsfaktoren gelten gemäß der Offenlegungsverordnung Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Diese nachteiligen Auswirkungen werden durch Nachhaltigkeitsindikatoren messbar. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen ab. In Bezug auf Immobilieninvestments sind Beispiele für Nachhaltigkeitsindikatoren die Energieeffizienz oder der Energieverbrauch von Immobilien sowie Investitionen in fossile Brennstoffe, die durch Immobilien gefördert werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, die Strategien zur Feststellung und Gewichtung dieser, sowie der Bezug dieser Nachhaltigkeitsfaktoren zu internationalen Standards dargelegt, welche INTREAL LUX anerkennt.

Für diese Erklärung werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen der direkten Anlagevehikel, welche durch INTREAL LUX verwaltet werden, betrachtet. Anlageentscheidungen im Zusammenhang mit der Anlage der Eigenmittel des AIFM sind nicht vom Anwendungsbereich erfasst.

INTREAL LUX administriert als AIFM Immobilienfonds, daher wurden bei der Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren zum einen die Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ berücksichtigt, zum anderen wurde ein weiterer Wahlindikator „Energieverbrauch“ gewählt, welcher im Zuge dieser Erklärung berücksichtigt wurde. Investitionen in Private Debt Fonds wurden aktuell nicht berücksichtigt, da es für diese keine PAI-Indikatoren gibt.

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

Für die drei genannten Indikatoren werden in dieser Erklärung die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bezugszeitraum sowie Erläuterungen zur Ermittlung und Bewertung dieser berichtet:

Fossile Brennstoffe	Energieeffizienz (Anteil ineffiziente Immobilien)	Energieverbrauch
<b>0 %</b>	<b>2 %</b>	<b>0,000081 GWh/m²</b>

In der Erklärung werden zugleich erfolgte Maßnahmen im Bezugszeitraum und geplante Maßnahmen für den kommenden Bezugszeitraum zur Minderung und Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen beschrieben. INTREAL LUX hat Prozesse etabliert, um die nachteiligen Auswirkungen kontinuierlich zu messen und auswerten zu können, z.B. durch die Ergänzung von Anforderungen im Ankaufsprozess oder der Etablierung einer Prüfung der Indikatoren im Risikomanagementprozess. Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7 OffVO) auferlegt haben, wurde die Einhaltung sowohl im Ankauf als auch laufend geprüft. Im Zuge des Jahresberichts des Fonds wird über die Einhaltung berichtet.

Zudem wurden Methoden entwickelt, wie noch nicht vorhandene Daten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes bestmöglich geschätzt beziehungsweise hochgerechnet werden konnten. Diese Ansätze werden ebenfalls kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat INTREAL LUX keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert. INTREAL LUX setzt sich für die Unterstützung nachhaltiger Investitionen ein. Dafür engagieren sich ihre Mitarbeiter in Verbänden und Organisationen, um ihre Expertise zu teilen und aktiv an der Entwicklung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mitzuwirken. Unter anderem bekennt sie sich über ihre Muttergesellschaft, der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, zu den UN Principles for Responsible Investments und den Sustainable Development Goals des UN Global Compacts.

Die englischsprachige Fassung der Erklärung der INTREAL LUX zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist hier abrufbar: [Statement on principle adverse impacts of investment decisions on sustainability factors](#)

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren							
Indikatoren für Investitionen in Immobilien							
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN							
Fossile Brennstoffe	1. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0%	0%	0%	<p>100% der Investitionen der INTREAL LUX in Immobilien waren für den Indikator „Fossile Brennstoffe“ anwendbar (eligibility*).</p> <p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, bestand eine Datenabdeckung von 100% (data coverage**).</p> <p>Die Quote der fossilen Brennstoffe errechnet sich als Verkehrswertgewichteter Anteil über die Mietanteile:</p> <p>(Mietanteil in €/Liegenschaftszins)/(ΣVerkehrswerte in €)</p>	<p>Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können.</p> <p>Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7 OffVO) auferlegt haben, wurde die Einhaltung sowohl im Ankauf als auch laufend geprüft. Im Zuge des Jahresberichts des Fonds wird über die Einhaltung berichtet.</p>

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

						<p>Hierbei wurden die Mietanteile von Objekten, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist, betrachtet.</p> <p>Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt blieben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehälter für Notstromaggregate.</p> <p>Zur Ermittlung der Quote wurde auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen war.</p>	
Energieeffizienz	2. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	2 %	-	-	<p>30% der Investitionen der INTREAL LUX in Immobilien waren für den Indikator „Energieeffizienz“ anwendbar (eligibility*).</p> <p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bestand eine Datenabdeckung von 10% (data coverage**).</p> <p>Die Energieineffizienz von Gebäuden wird gemäß der Formel</p>	<p>Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können.</p> <p>Für Fonds, welche sich konkrete Vorgaben bezüglich der Beachtung der wichtigsten</p>

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

					<p>aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung (sogenannte regulatory technical standards (RTS)) berechnet:</p> <p><small>((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB) / Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB) * 100)</small></p> <p><small>Wert der Immobilien, die EPC – und NZEB – Vorschriften entsprechen</small></p> <p>Die Begriffe Niedrigstenergiegebäude (NZEB), Primärenergiebedarf (PED) und Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (EPC) haben die Bedeutung gemäß Artikel 2 Nummer, 2, 5, und 12 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.</p> <p>Bei der Ermittlung der Quote wurden folgende Annahmen getroffen, da die Ermittlung der Effizienz sich nicht umsetzen ließ:</p> <p>Immobilien, welche nicht den EPC – und NZEB – Vorschriften (Non-eligible Assets) unterliegen (bspw. aus dem Nicht-EU-Ausland), wurden nicht berücksichtigt, sofern kein (freiwillig erstellter) Energieausweis vorlag. Ausnahmen der Vorschriften galten für in Deutschland investierte Immobilien bspw. für denkmalgeschützte Gebäude,</p>	<p>nachteiligen Auswirkungen (gemäß Art. 7 OffVO) auferlegt haben, wurde die Einhaltung sowohl im Ankauf als auch laufend geprüft. Im Zuge des Jahresberichts des Fonds wird über die Einhaltung berichtet.</p> <p>Da bei der Ermittlung des Indikators einige Annahmen getroffen werden mussten, ist es das Bestreben der Gesellschaft, im nächsten Bezugszeitraum die Quote der Datenverfügbarkeit und -qualität zu erhöhen um so eine validere Einschätzung der tatsächlichen negativen Auswirkungen zu erlangen.</p>
--	--	--	--	--	---	--

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

						<p>nicht-beheizte Flächen (Parkhäuser, Teile von Logistikhallen), und Gebäude, die sich im Bau befinden/abgerissen wurden und für die noch kein vorläufiger Energieausweis vorhanden war.</p> <p>Ein Großteil der Gebäude des größten Portfolios des AIFMs befindet sich entweder im Bau, sind denkmalgeschützt oder wurden abgerissen und unterliegen somit nicht den EPC- und NZEB-Vorschriften.</p>	
		Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren					
		ZUSÄTZLICHE KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkung n 2024	Auswirkung en 2023	Auswirkung n 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	<b>0,000081 GWh/m²</b>	-	-	77% der Investitionen der INTREAL LUX in Immobilien waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (eligibility*).	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

						<p>Bei der Ermittlung des Energieverbrauchs der Immobilien bestand eine Datenabdeckung von 10% (data coverage**).</p> <p>Immobilien, welche sich im Bezugszeitraum im Bau befanden, nicht unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt wurden (z.B. Lagerhallen, Parkhäuser und Tiefgaragen) wurden bei der Ermittlung des Indikators nicht betrachtet (Non-eligible Assets).</p> <p>INTREAL LUX hat im Bezugszeitraum überwiegende in Immobilien investiert, für die keine Verbrauchsdaten vorlagen (denkmalgeschützte Gebäude, abgerissen Gebäude, Gebäude im Bau, oder Gebäude, welche saniert werden).</p> <p>Für die Immobilien, für welche Verbräuche berichtet werden, lagen der INTREAL LUX lediglich die Energieausweise und keine echten Verbräuche vor. Für diese Immobilien wurden Benchmarkinformationen aus den Energieausweisen berücksichtigt.</p>	<p>Bestand zu messen und bewerten zu können.</p> <p>Da bei der Ermittlung des Indikators einige Annahmen getroffen werden müssen, ist es zudem Bestreben der Gesellschaft, im nächsten Bezugszeitraum die Quote der Datenverfügbarkeit zu erhöhen um so eine validere Einschätzung der tatsächlichen negativen Auswirkungen zu erlangen. Hierzu gehört die Erfassung der tatsächlichen Energieverbräuche.</p>
Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren							



# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurde durch die Geschäftsführung der INTREAL LUX am 10.03.2021 beschlossen.

Neben den in der Gesetzgebung verpflichtenden Indikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ hat die Organisationseinheit „Nachhaltigkeitsmanagement“ der INTREAL im Zuge der Strategie den Wahlindikator „Energieverbrauch“ ausgewählt. Entscheidend bei der Auswahl waren die folgenden Kriterien:

- Tatsächliche negative Auswirkungen im Geschäftsfeld der INTREAL und INTREAL LUX
- Verfügbarkeit der Daten
- Abstimmung mit den führenden Branchenverbänden (BVI und ZIA)

Die Berücksichtigung weiterer Indikatoren wird fortlaufend, mindestens jährlich, bewertet.

Zudem wurde zur Festlegung, Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren beschlossen, dass für eine valide Bewertung der Indikatoren zunächst die Datenverfügbarkeit und Datenqualität erhöht werden muss. INTREAL LUX schließt sich den Prozessen der Muttergesellschaft an.

Im Ankauf wurden die Indikatoren zur Bewertung der nachteiligen Auswirkungen in die Prozesse der Risikobewertung mit aufgenommen. Die Aktualisierung der Daten wird entsprechend des Indikators quartalsweise, jährlich, oder anlassbezogen vorgenommen (z.B. werden Energieausweise nach Ablaufdatum neu angefordert, Verbrauchsdaten werden vermutlich im ersten Schritt, wo vorhanden, nur jährlich verfügbar sein). Die PAI-Indikatoren werden quartalsweise berechnet, der zu errechnende Wert beschreibt den Durchschnittswert der Auswirkungen vom 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember des jeweiligen Bezugszeitraums.

Die konkret angewandten Methoden und Best Effort-Ansätze sind jeweils beim Indikator im Bereich „Erläuterung“ beschrieben.

Aufgrund des aktuellen Standes der Datenerfassung (insbesondere bei den Energieverbräuchen, aber ebenfalls bei den Energieausweisen) wurden Methoden ergriffen, wie diese Daten bestmöglich geschätzt beziehungsweise hochgerechnet werden konnten. Diese Ansätze werden ebenfalls kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls angepasst, sollte sich im Markt beispielsweise ein Standard zur Normalisierung von Verbrauchsdaten oder zur Umrechnung von Energieausweisen ohne Buchstabenskala etablieren.

Es ist zu beachten, dass aufgrund von Unzulänglichkeiten bei der Datenverfügbarkeit und -qualität nur eine erste Einordnung der tatsächlichen negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgen konnte. Es ist daher das Bestreben der INTREAL LUX, die Datenverfügbarkeit und -qualität laufend zu verbessern. Beispiele hierfür sind die Erhöhung der tatsächlichen Verbrauchsdaten für den Indikator „Energieverbrauch“ und die Etablierung einer systemischen Normalisierung dieser Verbrauchsdaten (beispielsweise um die Faktoren Leerstand oder Sonderflächen) zur besseren Vergleichbarkeit, sowie die Erhöhung der Quote von rechtsgültigen Energieausweisen.

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

## Mitwirkungspolitik

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

## Bezugnahme auf international anerkannte Standards

INTREAL LUX setzt sich für die Unterstützung nachhaltiger Investitionen ein. Dafür engagieren sich ihre Mitarbeiter in Verbänden und Organisationen, um ihre Expertise zu teilen und aktiv an der Entwicklung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mitzuwirken.

In der Zusammenarbeit mit Investoren und Partnern richtet sich INTREAL LUX entsprechend der BVI Wohlverhaltensregeln für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem ihr anvertrauten Kapital und den Rechten der Investoren ein.

Die Muttergesellschaft INTREAL ist Zeichner der UN Global Compact und unterstützt deren zehn Prinzipien:

- Schutz der internationalen Menschenrechte
- Keine Mitschuld an Menschenrechtsverletzungen
- Wahrung der Vereinigungsfreiheit und des Rechts auf Kollektivverhandlungen
- Eintreten für die Beseitigung von Zwangsarbeit
- Eintreten für die Abschaffung der Kinderarbeit
- Eintreten für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit
- Vorsorgeprinzip im Umgang mit Umweltproblemen
- Förderung größeren Umweltbewusstseins
- Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien
- Eintreten gegen alle Arten von Korruption

Zudem ist die INTREAL Zeichner der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI), zu welchen sie sich verpflichtet. Diese sechs Prinzipien umfassen:

- Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

- Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
- Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien berichten.

INTREAL LUX bekennt sich als 100%-Tochterunternehmen ebenfalls zu den genannten Prinzipien.

Die Beachtung der internationalen Standards durch INTREAL LUX stehen hierbei in keiner direkten Verbindung zu einzelnen PAI-Indikatoren. Daher erfolgt keine Messung der Beachtung der internationalen Standards auf Basis einzelner PAI-Indikatoren, noch können Methoden oder Daten zur Messung oder Ausrichtung an diesen Standards offengelegt werden.

Auch wird aktuell auf Ebene der INTREAL LUX kein zukunftsorientiertes Klimaszenario verwendet. Für alle Investitionen in Immobilien werden jedoch im Rahmen des Ankauf sowie fortlaufend die transitorischen Risiken, und somit auch die Auswirkungen der Investition auf die Pariser Klimaschutzziele ermittelt und beachtet.

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

## Historischer Vergleich

Der Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 stellt das dritte Reportingjahr dar:

Berichtszeitraum	Fossile Brennstoffe	Energieeffizienz (Anteil ineffiziente Immobilien)	Energieverbrauch
01.01.2022-31.12.2022	0 %	- %	- GWh/m <sup>2</sup>
01.01.2023-31.12.2023	0 %	- %	- GWh/m <sup>2</sup>
01.01.2024-31.12.2024	0 %	2 %	0,000081 GWh/m <sup>2</sup>

Im Vergleich zum Vorjahr gab es keine Entwicklung in den Werten zu den fossilen Brennstoffen.

Die Indikatoren Energieeffizienz (Anteil ineffiziente Immobilien) und Energieverbrauch konnten erstmalig auf Basis von Energieausweisen zweier Objekte berichtet werden. Da ein Großteil der Gebäude des AIFM sich jedoch entweder im Bau befinden, saniert werden, denkmalgeschützt sind oder abgerissen wurden, sind die Quoten der Eligible-Objekte sowie die Quote zur Datenverfügbarkeit relativ gering.

## Erläuterungen

### \* Eligibility:

Die Eligibility stellt dar, welcher Anteil des Gesamtportfolios der INTREAL LUX für einen Indikator anwendbar ist. Für alle Indikatoren steht hierbei die Summe der Verkehrswerte im Nenner. Im Zähler sind je nach Indikator hinzugerechnet:

- fossile Brennstoffe: dieser Indikator ist für alle Immobilien anwendbar
- Energieeffizienz: dieser Indikator ist für alle Immobilien anwendbar, welche den EPC – und NZEB – Vorschriften unterliegen oder für die freiwillig ein Energieausweis erstellt wurde
- Energieverbrauch: hier wurden nur die Immobilien ausgeschlossen, die sich im Bau befanden, oder nicht unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt wurden (z.B. Lagerhallen, Parkhäuser und Tiefgaragen)

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0, 27. Juni 2025

## \*\* Data Coverage:

Die Data Coverage stellt dar, für welchen Anteil des Gesamtportfolios der INTREAL LUX Daten erhoben oder geschätzt werden konnten. Für alle Indikatoren steht hierbei die Summe der Verkehrswerte im Nenner. Welche Daten geschätzt und somit im Zähler berücksichtigt wurden, sind dem Bereich „Erläuterungen“ des jeweiligen Indikators zu entnehmen.

## Disclaimer

Das Dokument enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der IntReal Luxembourg S.A. angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die (aufsichts)rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die Verwaltungspraxis der BaFin können sich ändern. Die IntReal Luxembourg S.A. sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der IntReal Luxembourg S.A. handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

Stand: 27.06.2025