# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

**Finanzmarktteilnehmer** Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH LEI: 391200XD3SLI809UV315

## Zusammenfassung

Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH [LEI: 391200XD3SLI809UV315] berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022.

Zusammenfassung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen:
Während des Bezugszeitraums hat Real Blue zwei Immobilienprojekteentwicklungen für den Spezial-AIF „Real Blue Senior Living“ angekauft (Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, und aufschiebenden Bedingungen), d.h. es wurden keine Vermögenswerte aus Immobilien verwaltet. Insofern lassen sich für den Bezugszeitraum keine Daten zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erheben.

Entsprechend der Strategie zur Berücksichtigung ökologischer und sozialer Merkmale des Real Blue Senior Living wurde bei den angekauften Projektentwicklungen jedoch ein besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz dieser Projekte gelegt. Anhand der Energiebedarfsberechnungen lassen sich indikative Angaben zur Energieeffizienz und Intensität des Energieverbrauchs der Immobilien nach Fertigstellung und Inbetriebnahme ableiten. Bei den Foward-Purchase-Transaktionen handelt es sich um keine Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.

## Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

**Indikatoren für Investitionen in Immobilien**

| Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen | | Messgröße | Auswirkungen [Jahr 2022] | Auswirkungen [Jahr 2021] | Erläuterungen | Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | Keine Vermögenswerte in der Verwaltung. | Keine Vermögenswerte in der Verwaltung. | Die im Bezugszeitraum angekauften Projektentwicklungen stehen nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen. | Aktuell und auch in Zukunft werden Investitionen in Immobilien ausgeschlossen, welche mit einem Engagement in fossile Brennstoffe verbunden sind. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | von fossilen Brennstoffen stehen | | | | |
| Energieeffizienz | 18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz | Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz | Keine Vermögenswerte in der Verwaltung. | Keine Vermögenswerte in der Verwaltung. | Die im Bezugszeitraum angekauften Projektentwicklungen fallen aufgrund der berechneten Energiebedarfe voraussichtlich nicht unter die Definition von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz. | Aktuell und auch in Zukunft sollen ausschließlich Investitionen in Immobilien mit hoher Energieeffizienz verfolgt werden. |

**Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

| **Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen** | **Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (qualitativ oder quantitativ)** | **Messgröße** | |
|---|---|---|---|
| **Indikatoren für Investitionen in Immobilien** | | | |
| Energieverbrauch | 19. Intensität des Energieverbrauchs | Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter ( | |
| **Auswirkungen [Jahr 2022]** | **Auswirkungen [Jahr 2021]** | **Erläuterungen** | **Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum** |
| Keine Vermögenswerte in der Verwaltung. | Keine Vermögenswerte in der Verwaltung. | Aktuell und auch in Zukunft sollen ausschließlich Investitionen in Immobilien mit hoher Energieeffizienz verfolgt werden. | Aktuell und auch in Zukunft sollen ausschließlich Investitionen in Immobilien mit hoher Energieeffizienz verfolgt werden. |

## Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren folgen den Grundsätzen der *Richtlinie zur Transparenz bei nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren – „PAI Policy“* der Real Blue. Diese Strategien werden einer jährlichen Prüfung unterzogen, die Genehmigung der Strategien durch das Leitungsorgan der Real Blue erfolgte am 30.06.2023.

Für Real Blue sind die nachfolgenden Nachhaltigkeitsindikatoren in Bezug auf Immobilien maßgeblich. Daher werden diese entsprechend bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt sowie auf Unternehmensebene über diese berichtet:

- „fossile Brennstoffe“ (Pflichtindikator)
- „Energieineffizienz“ (Pflichtindikator)

- „Energieverbrauch“ (Wahlindikator)

Real Blue berücksichtigt den Wahlindikator Energieverbrauch, da Immobilien aufgrund ihres Wärmebedarfs für einen hohen Energieverbrauch verantwortlich sind, eine verlässliche Datengrundlage zu diesem Nachhaltigkeitsindikator besteht und sinnvoll über diesen berichtet werden kann. Real Blue sieht für Ihre Geschäftsaktivitäten aktuell die größte Relevanz in der Einsparung von Energie und damit auch in der Vermeidung von $CO_2$-Emissionen. Es besteht eine große Wahrscheinlichkeit , dass überdurchschnittlich hohe Energieverbräche von Immobilien nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren haben und in Kombination mit einer hohen $CO_2$-Intensität Umweltschäden mit teils irreversiblem Charakter zur Folge haben können.

Weitere Wahlindikatoren, welche für die Immobilienwirtschaft grundsätzlich ebenfalls relevant sein können, wie z.B. der Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungsarbeiten sowie die Oberflächenversiegelung, spielen für die Gesellschaft zum aktuellen Zeitpunkt nur eine untergeordnete Rolle und werden daher nicht als maßgebliche Indikatoren betrachtet. Nachteilige Auswirkungen auf diese Faktoren werden daher von der Gesellschaft gegenwärtig nicht berücksichtigt bzw. es besteht keine verlässliche Informationsbasis auf Immobilienebene zu diesen Nachhaltigkeitsindikatoren. Aufgrund dessen sind die Möglichkeiten zur Abschätzung des Ausmaßes der negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen und die aktive Beeinflussung dieser Indikatoren eingeschränkt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Auffassung von Real Blue zur Bestimmung der Wahlindikatoren - auch in Abhängigkeit von der Datenlage - in Zukunft ändert. Real Blue wird die getroffene Auswahl daher in regelmäßigen Abständen überprüfen. Bis eine gesetzlich verbindliche Systematik für Energieeffizienzklassen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland verabschiedet wird, ist Real Blue auf eine Schätzung bzw. Hochrechnungen zur Berechnung des Pflichtindikators „Energieineffizente Immobilien“ angewiesen. Hierdurch lassen sich Ungenauigkeiten oder Abweichungen von der Vorgehensweise anderer Marktteilnehmer nicht gänzlich ausschließen bzw. verhindern.

Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren können sowohl bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobile als auch bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Bestandsmanagements von Immobilien auftreten. Aus diesem Grund berücksichtigt die Gesellschaft die Nachhaltigkeitsindikatoren sowohl im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen als auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien.

Bevor eine Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen getroffen wird, werden die relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren auf Ebene der Immobilie evaluiert. Bei Investitionsentscheidungen im Rahmen von Ankaufsentscheidungen führt Real Blue ergänzend zur bzw. im Rahmen der Technischen Due Diligence regelmäßig eine Environmental Due Diligence (EDD) durch. Dabei werden die Themenbereiche Energieeffizienz bzw. -intensität und $CO_2$-Intensität bewertet.

Die im Rahmen der Anlageentscheidungen getroffenen Maßnahmen zur Identifikation und Messung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen, werden nach dem Erwerb in den Verantwortungsbereich des Portfolio und Asset Management übertragen, um eine kontinuierliche Berücksichtigung und Messung der Verbrauchsdaten von Wärme, Strom und Endenergie sowie die CO2-Emissionen je Objekt und auf Fondsebene zu gewährleisten. Es findet eine unabhängige Prüfung und Plausibilisierung durch Mitarbeiter im Backoffice statt (Vier-Augen-Prinzip).

Die Veröffentlichung der „PAI“ ist maßgeblich von der Verfügbarkeit relevanter Informationen abhängig. Es kann derzeit nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Daten für alle Vermögensgegenstände, in welche die Real Blue investiert, in ausreichendem Umfang und in der erforderlichen Qualität verfügbar sind um alle nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen messen und feststellen zu können. Real Blue wird die Datenlage zu einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren regelmäßig überprüfen und sich nach besten Kräften bemühen, die Verfügbarkeit relevanter Informationen zu verbessern.

**Pflichtindikator „fossile Brennstoffe“**
Zur Feststellung und Bewertung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen des Pflichtindikators „fossile Brennstoffe“ ermittelt Real Blue anhand der Objektunterlagen auf Basis der Mieterliste inkl. Mieterlöse und unter Berücksichtigung des Marktwertes der Immobilien, den Anteil der Investitionen in Immobilien, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen verbunden sind.

**Pflichtindikator „Energieineffizienz“**
Zur Feststellung und Bewertung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen des Pflichtindikators „Energieineffizienz“ zieht Real Blue die Energiebedarf- bzw. sofern verfügbar Energieverbrauchsausweise heran. Anders als bei Wohnimmobilien enthalten die Energieausweise für Nichtwohngebäude in Deutschland zum aktuellen Zeitpunkt keine Buchstaben-Skala für die Einordnung der Energieeffizienzklassen. Zur Bewertung des Anteils energieineffizienter Gewerbeimmobilien anhand der vorgegeben Formel der RTS ist daher eine Umrechnung der Energieausweise ohne Buchstaben-Skala erforderlich. Mangels eines einheitlichen Marktstandards hat Real Blue eine eigene Umrechnungslogik ermittelt, anhand der die Angaben aus den Energieausweisen für Nichtwohngebäude in Energieeffizienzklassen umgerechnet werden können. Die eigene Systematik wurde nach besten Wissen und Gewissen entwickelt. Grundsätzlich handelt es sich jedoch um Schätz- bzw. Näherungswerte, bei denen nicht ausgeschlossen werden, dass es hierdurch zu Ungenauigkeiten und Abweichungen von den Ergebnissen anderer Markteilnehmer kommen kann.

**Wahlindikator „Energieverbrauch“**
Real Blue lässt sich auf Grundlage von mietvertraglichen Auskunftsrechten die Energieverbräuche der Mieter für Wärme (Heizung und Warmwasser), Allgemeinstrom und Mieterstrom offenlegen. Sofern aufgrund fehlender vertraglicher Auskunftsrechte keine Datenbasis vorhanden ist, können abweichend auch aktuelle Energiebedarfs- oder Verbrauchsausweise herangezogen werden. Liegen keine Informationen bzw. Daten für den Mieterstrom vor, schätzt Real Blue diesen hilfsweise anhand von üblichen branchen- und nutzungsartspezifischen Vergleichswerten.

## Mitwirkungspolitik

Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich des Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG. Insofern werden keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offengelegt.

## Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Die Drees & Sommer Gruppe, als Mutterunternehmen der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH, hat sich verschiedenen international anerkannten Initiativen angeschlossen:

- Global Compact Initiative der Vereinten Nationen (UNGC)
- Science Based Target Initiative (SBTi)
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss
- CPEA – Climate Positive Europe Alliance
- ICG – Institut für Corporate Governance e.V.

- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB (Gründungsmitglied)

Als Tochterunternehmen gelten diese Bekenntnisse und die Verpflichtungen zur Unterstützung für die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH mittelbar.

## Historischer Vergleich

Es handelt sich um die erstmalige Erklärung der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Insofern werden keine historischen Vergleiche offengelegt.

| Version | Datum Veröffentlichung | Inhaltliche Änderung |
|---|---|---|
| V.1 | 30.06.2023 | Initiale Veröffentlichung |