

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

gemäß Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 („RTS-SFDR“) zur Ergänzung der Verordnung (EU) 2019/1288 („SFDR“)

Stand: 30.06.2026

Zusammenfassung (Art. 5 DVO (EU) 2022/2018)

Finanzmarktteilnehmer

Name: Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH

LEI: 391200XD3SLI809UV315

Angaben zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren der von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH verwalteten AIFs.

Bezugszeitraum

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

Zusammenfassung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen

Im Berichtszeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH ausschließlich AIFs mit Investitionen in Immobilien verwaltet. Für Investitionen in Immobilien berücksichtigt die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH für die Beurteilung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Investitionsentscheidungen die Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ (Indikator Tabelle 1, Nr. 17 DVO (EU) 2022/2018) und „Energieeffizienz“ (Indikator Tabelle 1, Nr. 18 DVO (EU) 2022/2018) sowie als zusätzlichen Indikator den Wahlindikator „Energieverbrauch“ (Indikator Tabelle 2, Nr. 19 DVO (EU) 2022/2018).

Zum 31.12.2025 hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (Indikator Tabelle 1, Nr. 17).

Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (Indikator Tabelle 1, Nr. 18) hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH die EPC-Klasse für Nichtwohngebäude, für die in Deutschland keine Energieaufwandsklassen in den Energieausweisen angegeben ist, nach der „BVI-Methode“ ermittelt. Der Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz beläuft sich zum 31.12.2025 auf 6,01 %. In die Bewertung wurden rund 99,15 % des Immobilienportfolios einbezogen; für rund 0,85 % des Immobilienportfolios lagen keine hinreichenden Angaben für die Beurteilung vor.

Die Intensität des Energieverbrauchs (Indikator Tabelle 2, Nr. 19) hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH auf Grundlage der jeweils für die Gebäude gültigen Energieausweise ermittelt. Den in den Energieausweisen ausgewiesenen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH in Relation zur jeweiligen Energiebezugsfläche gesetzt. Eine ergänzende Erhebung oder Schätzung nicht in den Energieausweisen enthaltener mieterseitiger Energieverbräuche erfolgte im Berichtszeitraum nicht, da hierfür keine hinreichend belastbaren objektspezifischen Daten, Schätzwerte oder geeigneten Benchmarks vorlagen. Die ausgewiesene Intensität des Energieverbrauchs bildet daher ausschließlich die auf Grundlage der Energieausweise ermittelten Werte ab. Zum 31.12.2025 beläuft sich die Intensität des Energieverbrauchs auf 0,000171 GWh pro Quadratmeter und Jahr (171,22 kWh/m² Jahr). In die Bewertung wurden rund 99,15 % des Immobilienportfolios einbezogen; für rund 0,85 % des Immobilienportfolios lagen keine hinreichenden Angaben für die Beurteilung vor.

Indikatoren für die Bereiche „Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ nach Art. 6, Abs. 1, b) Del. VO (EU) 2022/1288 sind für Investitionen in Immobilien nicht vorgesehen. Darüber hinaus berücksichtigt die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH keine zusätzlichen Indikatoren nach Art. 6, Abs. 1, c) Del. VO (EU) 2022/1288.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Art. 6 VO (EU) 2022/2018)

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Erläuterung	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 von fossilen Brennstoffen stehen	0,00 %	0,00 %	Es wurden keine Investitionen in Immobilien getätigt, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.	Die Einhaltung des Kriteriums wird sowohl beim Ankauf einzelner Immobilien als auch bei der Übernahme bzw. Einbringung von Immobilienportfolien geprüft. Bei Einbringungsfonds oder vergleichbaren Strukturen erfolgt die Prüfung im Rahmen der nachhaltigkeitsbezogenen Due Diligence bzw. Portfolioanalyse. Immobilien mit Bezug zur Gewinnung, Lagerung, zum Transport oder zur Herstellung fossiler Brennstoffe sollen grundsätzlich vermieden werden. Etwaige im Rahmen einer

						Portfolioübernahme identifizierte Sachverhalte werden bewertet, dokumentiert und in der weiteren Portfolioverwaltung berücksichtigt.
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	6,01 %	1,86 %	Zum 31.12.2025 waren rund 6,01 % des Immobilienportfolios in Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienz investiert. In die Bewertung wurden rund 99,15 % des Immobilienportfolios einbezogen; für rund 0,85 % des Immobilienportfolios lagen keine hinreichenden Angaben für die Beurteilung vor.	Die Einhaltung des Kriteriums wird sowohl beim Ankauf einzelner Immobilien als auch bei der Übernahme bzw. Einbringung von Immobilienportfolien geprüft. Bei Einbringungsfonds oder vergleichbaren Strukturen kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Immobilien mit schlechter Energieeffizienz in die Verwaltung übergehen. Diese werden auf Grundlage verfügbarer Energieausweise und objektspezifischer Informationen identifiziert, dokumentiert und

					laufend überwacht. Für betroffene Immobilien prüft die Real Blue KVG geeignete Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen; in Einzelfällen kommt auch eine Veräußerung in Betracht.
--	--	--	--	--	--

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieverbrauch 19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000171	0,000083	Zum 31.12.2025 beläuft sich die Intensität des Energieverbrauchs auf 0,000171 GWh pro Quadratmeter und Jahr (171,22 kWh/m ² Jahr). In die Bewertung wurden rund 99,15 % des Immobilienportfolios einbezogen; für rund 0,85 % des Immobilienportfolios lagen keine hinreichenden Angaben für die Beurteilung vor.	Die Einhaltung des Kriteriums wird regelmäßig überprüft und überwacht. Im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen prüft die Real Blue KVG regelmäßig auch energietechnische Ertüchtigungen und weitere energetische Optimierungen und setzt diese unter Berücksichtigung der

					Wirtschaftlichkeit, ggf. in mehreren, zeitlich versetzten Maßnahmen entsprechend um.
--	--	--	--	--	--

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Art. 7 VO (EU) 2022/2018)

Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Zur Identifizierung von Nachhaltigkeitsrisiken und zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken sowie den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH die „Richtlinie der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken“ erstellt. Im Rahmen dieser Richtlinie hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH im Wesentlichen die Verfahren und Methoden zur Identifizierung, Messung, Bewertung und Steuerung von Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren festgelegt sowie die Einbindung und Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren in die Geschäftsorganisation, das Risikomanagement der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH und bei Investitionsentscheidungsprozessen für die von ihr verwalteten Investmentvermögen geregelt. Auf Ebene der Investmentvermögen legt die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH die jeweils konkreten Strategien zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken sowie den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („Nachhaltigkeitsstrategie“) in Abhängigkeit der jeweiligen Anlage- und Investitionsstrategie des betreffenden Investmentvermögens fest und überwacht diese regelmäßig sowohl im Rahmen von Transaktionsprozessen durch entsprechende nachhaltigkeitsbezogene Sorgfaltsprüfungen als auch im Rahmen der laufenden Verwaltung durch fortlaufende Überwachung der relevanten Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die Richtlinie der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken wurde im September 2025 neu gefasst und durch die Geschäftsleitung genehmigt.

Methoden zur Auswahl der Indikatoren und Datenquellen

Die Auswahl der von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH für die von ihr verwalteten AIFs berichteten Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgt einerseits unter Berücksichtigung der jeweils von den AIFs verfolgten Anlagestrategien, andererseits unter Berücksichtigung der jeweiligen Verfügbarkeit und Qualität der erforderlichen Daten zur Ermittlung der betreffenden Indikatoren. Die Verfügbarkeit und Qualität der Daten überprüft die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH regelmäßig, mindestens einmal jährlich.

Die erforderlichen Daten für die von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH gewählten Indikatoren erhebt die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH unmittelbar aus den getätigten Investitionen der von ihr verwalteten AIFs. Die von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH gewählten Indikatoren für Investitionen in Immobilien gewichtet die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH gleichwertig. Die Indikatoren erhebt und berichtet die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH jährlich.

Zur Ermittlung des Indikators „fossile Brennstoffe“ (Indikator Tabelle 1, Nr. 17) zieht die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH die jeweils konkrete Nutzung der betreffenden Miet- bzw. Nutzfläche und/oder der betreffenden Immobilie heran. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Investitionsstrategien der von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH verwalteten Investmentvermögen sind die diesbezüglichen Fehlermargen als sehr gering anzusehen.

Die Ermittlung der Intensität des Energieverbrauchs nimmt die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH auf Grundlage der jeweils für die Gebäude gültigen Energieausweise vor. Dabei werden die in den Energieausweisen ausgewiesenen Energiebedarfs- bzw. Energieverbrauchswerte herangezogen und in Relation zur jeweiligen Energiebezugsfläche gesetzt. Eine ergänzende Erhebung oder Schätzung von Energieverbräuchen, die nicht in den Energieausweisen enthalten sind, insbesondere mieterseitiger Energieverbräuche, wurde im Berichtszeitraum nicht vorgenommen. Hintergrund ist, dass der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH hierfür keine hinreichend belastbaren objektspezifischen Verbrauchsdaten, Schätzwerte oder geeigneten Benchmarks vorlagen. Auf nicht ausreichend belastbare pauschale Schätzungen wurde daher verzichtet. Grundsätzlich kann nicht abschließend sichergestellt werden, dass der Energiebedarf bzw. der Energieverbrauch durch den jeweiligen Aussteller des Energieausweises stets fehlerfrei ermittelt wurde. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die ausgewiesene Energieintensität nur die auf Grundlage der Energieausweise ermittelten Werte abbildet und nicht zwingend sämtliche tatsächlichen Energieverbräuche der jeweiligen Immobilien, insbesondere mieterseitige Verbräuche, umfasst.

Die Ermittlung der Intensität des Energieverbrauchs nimmt die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH auf Grundlage der jeweils für die Gebäude gültigen Energieausweise vor. Grundsätzlich kann nicht abschließend sichergestellt werden, dass der Energiebedarf bzw. der Energieverbrauch durch den jeweiligen Aussteller des Energieausweises immer fehlerfrei ermittelt wurde, die diesbezüglichen Fehlermargen sind jedoch als gering anzusehen.

Mitwirkungspolitik (Art. 8 VO (EU) 2022/2018)

Die von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH verwalteten AIFs investieren entsprechend ihrer Anlagestrategien nicht in Beteiligungen an Unternehmen, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder in einen organisierten Markt einbezogen sind. Angaben zur Mitwirkungspolitik im Sinne des Art. 4, Abs. 2 c) der SFDR können dementsprechend nicht angegeben werden.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards (Art. 9 VO (EU) 2022/2018)

Die von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH verfolgten Strategien stehen im Einklang mit den 17 globalen Zielen für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) der Vereinten Nationen (Transforming our World: The 2030 Agenda for sustainable Development; A/RES/70/1; 25.09.2015). Der Investitionsschwerpunkt der von der Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH verwalteten Investmentvermögen liegt aktuell ausschließlich auf Deutschland, so dass die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH vorerst keinen weiteren Bezug auf einen Kodex für verantwortungsvolle Unternehmensführung und international anerkannte Standards für die Sorgfaltspflicht und die Berichterstattung genommen hat.

Historischer Vergleich (Art. 10 VO (EU) 2022/2018)

Über die vorstehend dargestellten Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren hat die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH erstmalig im Jahr 2023 berichtet. Für die vor dem Jahr 2023 liegenden Berichtsjahre liegen dementsprechend noch keine Angaben vor.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Auswirkungen 2021
fossile Brennstoffe 17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-	-
Energieeffizienz 18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	6,01 %	1,86 %	0,00 %	-	-
Energieverbrauch 19. Intensität des Energieverbrauchs	0,000171	0,000083	0,000074	-	-