

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren¹

Stand 22. Juni 2026

Finanzmarktteilnehmer ServiceInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, München (Deutschland), LEI: 529900RFZUKT104CR112 („**SIN**“)

Zusammenfassung

SIN unterliegt der Verordnung (EU) 2019/2088 des europäischen Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ("**Offenlegungs-Verordnung**"), sowie der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022 („**Delegierte Verordnung**“) und berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31. Dezember 2025.

SIN ist sich seiner Mitverantwortung für das Erreichen von Nachhaltigkeit bewusst und erkennt, dass Investitionsentscheidungen nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren haben können. Es gehört zum Nutzen- und Wertversprechen von SIN, Nachhaltigkeitsfaktoren in sämtlichen Handlungen und Dienstleistungen einen wesentlichen Stellenwert einzuräumen.

Befördert durch die gewonnene Marktstellung und die damit gestiegene gesellschaftliche Verantwortung – aber auch durch die generelle gesellschaftliche Entwicklung – ist es ein wesentliches Bestreben von SIN, den eigenen Wirkungskreis zu nutzen, um einen bedeutsamen Unternehmensbeitrag für eine nachhaltige Umwelt und Gesellschaft zu leisten. SIN ist davon überzeugt, dass die Integration relevanter Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsprozess nachhaltigkeitsbezogene Risiken reduziert. Deswegen hat SIN die allgemeinen Grundsätze zur nachhaltigen Unternehmensführung in eine eigene unternehmensbezogene Nachhaltigkeitsstrategie übersetzt, die nachhaltiges Handeln in und durch SIN verbindlich macht und zudem etwaige nachteilige Auswirkungen bei Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

Unter nachteiligen Auswirkungen sind einerseits Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf das Klima und andere umweltbezogene nachteilige Aspekte sowie andererseits Auswirkungen in den Bereichen Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung zu verstehen. Es wird generell zwischen „nachteiligen Auswirkungen“ und den „wichtigsten nachteiligen Auswirkungen“, zusammen den sogenannten Principle

¹ Tabelle 1 des Anhangs 1 gemäß der Delegierten Verordnung EU 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022

Adverse Impacts („PAI“), die aufgrund ihrer nachteiligen externen Auswirkungen als wesentlich zu erachten sind, unterschieden. Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen werden mittels Indikatoren messbar gemacht, soweit das die jeweiligen Umstände zulassen.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit von SIN werden Indikatoren für Investitionen in Immobilien bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt. Es werden dabei die immobilienbezogenen Pflichtindikatoren der nachstehenden Tabelle 1 sowie ein weiterer Wahlindikator als Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen festgelegt und alle diese insgesamt drei Indikatoren in den nachstehenden Tabellen 1 und 2 beschrieben und erläutert. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ist maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen am Markt, den bestehenden Vereinbarungen mit den Anlegern und der Messbarkeit und Verfügbarkeit von Daten abhängig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht für alle Vermögensgegenstände, die von SIN über verwaltete Fonds investiert sind, die benötigten Daten bereits in ausreichendem Umfang und in der wünschenswerten Qualität im Markt erhältlich sind.

Soweit nach Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung (Fonds mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen) oder Fonds nach Artikel 9 der Offenlegungs-Verordnung (Fonds, die ausschließlich nachhaltige Investitionen tätigen) Angaben zu bestimmten Nachhaltigkeitsfaktoren erforderlich sind, können für die von SIN nach diesen Artikeln aufgelegte Fonds entsprechende Angaben auch in den vorvertraglichen Informationen sowie – in Bezug auf die Umsetzung – in den jeweiligen Jahresberichten der Fonds enthalten sein. Diese Nachhaltigkeitsfaktoren sind nicht notwendig deckungsgleich mit den Pflicht- und Wahl-Indikatoren in den nachstehenden Tabellen 1 und 2, da die Fonds eigenständige, auf ihre konkrete Anlagestrategie abzielende Indikatoren verwenden können.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

SIN berücksichtigt grundsätzlich die folgenden PAI:

Tabelle 1: Pflichtindikatoren für Investitionen in Immobilien

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%	Fossile Brennstoffe im Sinne dieser Abbildung sind nicht erneuerbare Brennstoffe wie Kohle, Erdöl oder Erdgas.	Keine
Energie-Effizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	1) 0,000% 2) 62,84%	1) 0,000% 2) 69,92%	Die Energieeffizienz wird mittels zweier Methoden ermittelt, um eine möglichst hohe Abdeckung an Werten zu erreichen. Zum einen erfolgt eine Berücksichtigung der z.B. aus Energieausweisen stammenden Energieeffizienzklassen und Normierung auf die	Um eine noch größere Transparenz zu erreichen, wird eine noch höhere Abdeckung der Daten zu diesem Indikator angestrebt. Dies kann beispielsweise durch eine Ausweitung der Abbildung anlässlich Immobilien-Bewertungen oder durch

					<p>Effizienzklassen nach Deutschem Gebäudeenergiegesetz 2020 (dieser Wert ist unter 1) abgebildet). Als schlechte Energieeffizienz im Sinne dieser Erklärung gelten dabei Immobilien, die (a) bis zum 31. Dezember 2020 fertiggestellt wurden und deren Energiebedarf /Energieverbrauch (kWh/m²·a) den Wert von 100 übersteigt, oder (b) nach dem 31. Dezember 2020 fertiggestellt wurden und deren Energiebedarf /Energieverbrauch (kWh/m²·a) den Wert von 50 übersteigt. Für das Datum der Fertigstellung wird auf das wirtschaftliche Baujahr abgestellt.</p> <p>Zum anderen erfolgt die Berücksichtigung auf der Basis der Bedarfs- oder Verbrauchswerte, die ebenfalls den Effizienzklassen nach Deutschem Gebäudeenergiegesetz zugeordnet wurden (dieser Wert ist unter 2) abgebildet). Dabei gelten die oben dargestellten Grenzwerte für den Energiebedarf /Energieverbrauch (kWh/m²·a) entsprechend.</p>	<p>einen noch größeren Umfang der Datenerfassung insbesondere durch Property-Manager erfolgen.</p>	
--	--	--	--	--	--	--	--

Tabelle 2: Weitere Indikatoren (Wahlindikatoren) für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren²

Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
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	0,00009278 GWh/qm	0,00013152 GWh/qm	Der Energieverbrauch bezieht sich auf die von den Nutzern der Immobilie verbrauchte Energie. Die Flächenangaben beziehen sich auf in die in Immobilien-Bewertungen angegebenen Flächen.	Um eine noch größere Transparenz zu erreichen, wird eine noch höhere Abdeckung der Daten zu diesem Indikator angestrebt. Dies kann beispielsweise durch eine Ausweitung der Abbildung anlässlich Immobilien-Bewertungen oder durch einen noch größeren Umfang der Datenerfassung insbesondere durch Property-Manager erfolgen.

² Tabelle 2 des Anhangs 1 gemäß der Delegierten Verordnung EU 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022

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

Die Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgt nach den Vorgaben der Delegierten Verordnung. Darin werden die Indikatoren in einem zentralen Satz von allgemeinen verbindlichen Indikatoren (Pflichtindikatoren, Tabelle 1), die immer zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen führen, sowie in zusätzliche, fakultative Indikatoren (Wahlindikatoren, Auszug daraus in Tabelle 2) zur Feststellung und Gewichtung der Berücksichtigung von zusätzlichen wichtigen nachteiligen Auswirkungen unterteilt. Die entsprechenden Strategien sind durch die methodisch festgelegten Messgrößen aus der Delegierten Verordnung zum großen Teil vorgeschrieben.

Die Pflichtindikatoren führen danach immer und unabhängig von der Beurteilung durch SIN zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen und werden daher von SIN als bedeutsame (materielle) Indikatoren angesehen und berücksichtigt. SIN hat daneben für Investitionen in Immobilien einen weiteren Indikator aus dem Bereich Klimaschutz identifiziert. Dieser wurde im Hinblick auf die Wahrscheinlichkeit seines Auftretens, der Schwere seiner potenziell negativen Auswirkungen sowie der Irreparabilität derselben und darüberhinaus auch im Hinblick auf die Verfügbarkeit entsprechender Daten ausgewählt („Gewichtung“).

Die Verantwortung für die Umsetzung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der PAI hat die Geschäftsführung nach Prüfung und im Einklang mit der allgemeinen Tätigkeitszuordnung im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentvermögen dem jeweiligen, für die Immobilie zuständigen Asset-Management zugewiesen, das auch von einem externen Unternehmen vorgenommen oder unterstützt werden kann. Eine übergeordnete Steuerung erfolgt zusätzlich durch das Fondsmanagement. Dabei arbeitet das Fondsmanagement mit dem Bereich Valuations zusammen, soweit Daten aus Immobilien-Bewertungen entnommen werden können. Schließlich nimmt das Fondsmanagement im Rahmen von Investmentprozessen ein Adverse Sustainability Screening vor. SIN hat dazu eine Strategie entwickelt und implementiert (Adverse Sustainable Screening, „ASS“), um Investitionsvorschläge auf wichtige negative Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren besonders zu prüfen. Die Ergebnisse des ASS fließen in die abschließenden Investitionsentscheidungen ein.

SIN legt als Investoren-Plattform Fonds für institutionelle und einige andere, professionelle Anleger sowie für Privatanleger auf. Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erstreckt sich daher auf alle Fonds, die durch SIN verwaltet werden, wobei nicht für alle Vermögensgegenstände, die SIN verwaltet, ausreichend Daten und Informationen verfügbar sind.

Die Daten werden beim Ankauf der Immobilien von externen Dienstleistern im Rahmen von sogenannten Due-Diligence-Prüfungen (environmental / technical) oder im Rahmen der Bewertungen erhoben. Nach dem Ankauf werden die Immobilien fondsspezifisch in der Regel in das Management externer Dienstleister überführt, so dass die Ergebnisse aus der Datenerhebung bei den objektspezifischen Maßnahmen berücksichtigt werden können.

Genutzte Datenquellen:

Datenquelle „fossile Brennstoffe“ (Pflichtindikator):

Die von SIN beauftragten externen Dienstleister oder Bewerter ermitteln für die von SIN verwalteten Fonds anhand von Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben. Der (eigene) Verbrauch der Immobilien über fossile Brennstoffe zur Versorgung mit Wärme fällt nicht unter den Begriff der Förderung fossiler Brennstoffe und wird nicht erfasst. Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie, wobei bloße Verwaltungstätigkeiten der Mieter nicht berücksichtigt werden. Wenn eine Datenerfassung noch oder noch nicht möglich ist, kann auch mit Schätzungen gearbeitet werden.

Datenquelle „Energieeffizienz“ (Pflichtindikator):

Die von SIN beauftragten Dienstleister werden insbesondere bei Wohnobjekten Energiebedarfsausweise (oder vergleichbare Ausweise im Ausland) zur Bewertung der Energieeffizienz heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar bzw. gibt es je nach geographischer Lage der Immobilien unterschiedliche Marktstandards. Sofern Daten noch nicht oder nicht in ausreichender Menge vorliegen, werden Schätzungen oder Hochrechnungen herangezogen. Bei Gewerbeobjekten werden ebenfalls Energiebedarfsausweise (soweit diese vorliegen) betrachtet.

Datenquelle „Energieverbrauch“ (Wahlindikator):

Durch SIN beauftragte Dienstleister sind angehalten, den Energieverbrauch für Wärme (Heizung und Warmwasser) sowie Allgemeinstrom zu erfassen (GWh pro Quadratmeter). Daten für den Mieterstrom liegen typischerweise nicht vor, können aber teilweise geschätzt oder hochgerechnet werden.

Wie bereits berichtet, können einzelne Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung (Fonds mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen) oder Fonds nach Artikel 9 der Offenlegungs-Verordnung (Fonds, die ausschließlich nachhaltige Investitionen tätigen) in ihren fondsbezogenen PAI-Erklärungen im Einklang mit ihrer Anlagestrategie auch abweichende Indikatoren verwenden.

Die vorstehend erläuterte Strategie zur Feststellung der (Wahl-)Indikatoren basiert auf der Auffassung von SIN zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Strategie und Gewichtung aufgrund sich verändernder Umstände oder einer abweichenden Einschätzung angepasst werden. Dies kann auch dazu führen, dass andere Wahlindikatoren ausgewählt werden.

Die Strategie wurde initial von den zuständigen Mitgliedern der Geschäftsführung der SIN am 31. Mai 2023 genehmigt. Fortlaufende, regelmäßige ad-hoc Aktualisierungen der Strategie erfolgen in Abstimmung mit den Mitgliedern und nach Bestätigung durch diese Mitglieder der Geschäftsführung.

Mitwirkungspolitik

Die Anlagestrategien der von SIN verwalteten Investmentvermögen fokussieren sich auf Real Assets. Bisher hat SIN daher noch kein Investment getätigt, bei dem eine Stimmrechtsausübung im Sinne einer Mitwirkungspolitik erfolgt.

Davon unabhängig versteht SIN die aktive und verantwortungsvolle Ausübung von Mitwirkungsrechten als integralen Bestandteil zur Steuerung der Nachhaltigkeitsindikatoren. Durch die Verankerung von Verhaltensleitlinien in den Geschäftsbeziehungen zu Immobilienmanagement-Partnern fördert SIN verantwortliches und nachhaltiges Handeln (auch in Bezug auf die Grundsätze verantwortungsvoller Unternehmensführung). Entsprechend der bei SIN erfolgten ESG-Integration werden im Rahmen der Mitwirkungspolitik und unter Wahrung der Anlegerinteressen Impact-Fondsprojekte sowie Investitions- und Bewirtschaftungsinitiativen an Immobilien gefördert, die positiv darauf hinwirken, die CO₂-Emission zu reduzieren. SIN fördert den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen, sowie Informationstechnologien und Prozesse, die darauf ausgerichtet sind, den Verbrauch von Ressourcen durch Fondsimmobilen transparent, sowie nachhaltiges Handeln messbar zu machen. Im Rahmen der Mitwirkungspolitik berücksichtigt SIN dabei die immobilienbezogenen Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen, namentlich Indikator 17 (Engagement in fossile Brennstoffe über Immobilienvermögen) und Indikator 18 (Engagement in energieineffiziente Immobilienvermögen) sowie die ergänzend verwendeten energie- und emissionsbezogenen Indikatoren.

Zeichnet sich über mehr als einen Berichtszeitraum keine Verringerung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ab, prüft SIN weitergehende Maßnahmen im Rahmen der Mitwirkungspolitik.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

SIN ist Unterzeichnerin der von den Vereinten Nationen unterstützten Initiative Principles for Responsible Investment (PRI). Dieses Netzwerk internationaler Investoren hat sich der Etablierung und Umsetzung der Prinzipien verantwortlichen Investierens in die Praxis verschrieben. Die PRI wurden von der Gemeinschaft der dem Netzwerk angehörenden Investoren entwickelt und spiegeln die Ansicht wider, dass Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) die Performance von Investmentportfolios beeinflussen können und daher von Investoren angemessen zu berücksichtigen sind, wenn die Investoren ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachkommen wollen. Durch die Umsetzung der Grundsätze tragen die Unterzeichner zur Entwicklung eines nachhaltigeren globalen Finanzsystems bei. Die 2006 von der UNEP Finance Initiative und dem UN Global Compact ins Leben gerufenen PRI bieten einen freiwilligen Rahmen, mit dem alle Investoren ESG-Aspekte in ihre Entscheidungsfindung und ihre Eigentumsverhältnisse einbeziehen und so ihre Ziele besser mit denen der Gesellschaft als Ganzes in Einklang bringen können.

SIN hat nachfolgende sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren aus den international anerkannten Standards für das eigene unternehmerische Handeln abgeleitet:

1. SIN wird ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.

2. SIN wird aktiver Anteilseigner sein und ESG-Themen in der Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
3. SIN wird Unternehmen und Körperschaften, in die SIN investiert, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
4. SIN wird die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
5. SIN wird innerhalb der eigenen Organisation zusammenarbeiten, um die Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
6. SIN wird über die Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

Die einzelnen, oben abgebildeten Nachhaltigkeitsindikatoren stehen in keiner unmittelbaren Beziehung zu den von SIN aus den international anerkannten Standards abgeleiteten Prinzipien. Daher wird weder eine Messung vorgenommen, inwieweit die internationalen Standards auf Basis der einzelnen PAI-Indikatoren beachtet werden, noch können Methoden oder Daten zur Messung oder Orientierung an diesen Standards publiziert werden.

SIN wendet kein zukunftsgerichtetes Klimaszenario an und erachtet solche Szenarien für die von ihr verwalteten Investmentvermögen als nicht relevant. Die Anlagestrategien fokussieren sich auf direkt gehaltene Real Assets; verfügbare zukunftsgerichtete Klimaszenarien sind auf die Modellierung von Unternehmens- bzw. Emittentenportfolios ausgerichtet und bilden die nachteiligen Auswirkungen eines objektbezogenen Immobilienbestands nicht sachgerecht ab. Den Klimabezug steuert SIN stattdessen objektscharf über die einschlägigen immobilienbezogenen Indikatoren sowie über konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Emissionsreduktion.

Historischer Vergleich

Der erste historische Vergleich wurde im Rahmen der Berichterstattung für den Berichtszeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2025 vorgenommen. Die Ergebnisse können der oben abgebildeten Tabelle entnommen werden.

Die Veränderungen sind zum einen auf eine weiter verbesserte Datenerfassung und zum anderen auf eine PAI-Indikator-positive Erweiterung des Portfolios zurückzuführen.

Erklärung der Änderungen nach Art. 12 Abs. 1 der SFDR mit Historie

Für den Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurde der für den Stichtag 30.06.2024 unter diesem Link als Version 1.0 eingestellte Text nicht geändert, um die Offenlegungspflichten entsprechend der Delegierten Verordnung (Verordnung (EU) 2022/1288) zu erfüllen.

Für den Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 wurden in der Version 2.0 vom 8. Januar 2025 Angaben zu den Auswirkungen der Indikatoren (Daten), sowie zur Strategieverantwortung ergänzt sowie eine Reihe von redaktionellen Anpassungen vorgenommen. Zudem wurden die Erläuterungen zu den genutzten Datenquellen aktualisiert und die Erläuterungen zum Abschnitt Mitwirkungspolitik ergänzt.

In der am 29. Dezember 2025 veröffentlichten Version 2.1 wurden die Daten für 2024 durch die Daten für 2025 ersetzt und der entsprechende historische Vergleich qualitativ dargestellt.

Für die hier vorliegende und am 22. Juni 2026 veröffentlichte Version 2.2 wurden (a) die im Rahmen der Mitwirkungspolitik berücksichtigten PAI-Indikatoren ausdrücklich benannt, (b) klargestellt, dass SIN kein zukunftsgerichtetes Klimaszenario anwendet und solche Szenarien für die verwalteten Investmentvermögen als nicht relevant erachtet, und (c) der historische Vergleich auch quantitativ in die Tabelle im Abschnitt „Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren“ aufgenommen.