

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

Datum der Veröffentlichung: 31.05.2023

---

Finanzmarktteilnehmer Art-Invest Real Estate Funds GmbH („Art-Invest“), LEI 529900PZ67PAZKD78A71

---

### Zusammenfassung

Art-Invest Real Estate Funds GmbH ("**Art-Invest**") 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 Art-Invest Real Estate Funds GmbH und die durch sie verwalteten Investmentvermögen („AIF“).

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

### Summary

Art-Invest Real Estate Funds GmbH ("**Art-Invest**") considers the principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. This statement is the consolidated statement on the principal adverse impacts on sustainability factors of Art-Invest Real Estate Funds GmbH and the investment funds managed by it ("AIF").

This statement on the principal adverse impacts on the sustainability factors relates to the reference period from January 1, 2022 to December 31, 2022.

## Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

### Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen Jahr 2022	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
<b>KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN</b>					
Treibhausgas-emissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen			
		Scope-2-Treibhausgasemissionen			
		Scope-3-Treibhausgasemissionen			
		THG-Emissionen insgesamt			
	2. CO <sub>2</sub> -Fußabdruck	CO <sub>2</sub> -Fußabdruck			
	3. THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird			
	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind			

	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren
Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die

		investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt

### **INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG**

Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren
	11. Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine

	Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben
12. Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird
13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane
14. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind

## Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen Jahr 2022	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Umwelt	15. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird			
Soziales	16. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)			

## Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen Jahr 2022	Auswirkungen [Jahr n-1]	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	4,43%	n/a	<p>Art-Invest betrachtet bei diesem Indikator sowohl das durch sie selbst betreute Immobilienvermögen als auch das Immobilienvermögen in Zielfonds. Liegen zu Zielfonds keine Daten vor, werden die Objekte so behandelt als läge ein Engagement in fossile Brennstoffe vor.</p> <p>Das durch Art-Invest selbst betreute Immobilienvermögen würde als Ergebnis 0,0% ausweisen.</p>	Art-Invest investiert grundsätzlich nicht in Immobilien, die der Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe dienen.
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	47,35%	n/a	<p>Art-Invest betrachtet bei diesem Indikator sowohl das durch sie selbst betreute Immobilienvermögen als auch das Immobilienvermögen in Zielfonds. Liegen zu Zielfonds keine Daten vor, werden die Objekte der</p>	Art-Invest überwacht kontinuierlich die Energieeffizienz der von ihr verwalteten Immobilien und wirkt, wo notwendig oder möglich, aktiv auf eine Verbesserung hin.

schlechteren  
Kategorie  
zugeordnet.

Investitionen auch  
in weniger  
energieeffiziente  
Immobilien sind  
erlaubt. Die  
Gesellschaft wird  
prüfen, ob diese  
Immobilien durch  
geeignete  
Maßnahmen  
hinsichtlich ihrer  
Energieeffizienz  
kurz- bis mittelfristig  
maßgeblich  
verbessert werden  
können.

## Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

### KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN (Tabelle 2)

#### Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen Jahr 2022	Auswirkungen [Jahr n-1]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Energieverbrauch	19. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000321	n/a	Art-Invest betrachtet bei diesem Indikator nur das durch sie selbst betreute Immobilienvermögen, d.h. es erfolgt keine Durchschau in Zielfonds.	Zur Reduzierung der Energieverbrauchsintensität führt Art-Invest für ausgewählte Objekte verschiedene Maßnahmen durch. Diese beinhalten beispielsweise die Nachrüstung von Smart-Building-Technologien, Sensorik und Proptech,



oder den Austausch von veralteter Technik, um Synergie- und Einsparpotentiale zu erzielen sowie Maßnahmen zur Sanierung und Dämmung.

*Erläuterung zu PAI 18: Die Einwertung, ob ein Objekt energieeffizient ist, erfolgt mit Hilfe des Energiebedarfsausweises, jedoch nur, sofern ein Energieausweis gesetzlich vorgeschrieben ist. Sofern kein Energieausweis vorliegt, wird das Objekt als nicht-energieeffizient einklassifiziert. Die Klassifizierung kann sich durch den Erhalt eines Energieausweises oder dem Ablauf der Gültigkeit unterjährig verändern. Als Methode zur Klassifizierung wurde die vom BVI präferierte Methode genutzt, wonach auf den Maximalwert der Skala des Energieausweises ein Schwellenwert von 30% des Maximalwertes angesetzt wird. Sofern das Objekt unterhalb des Schwellenwertes liegt, gilt es als energieeffizient.*

*Erläuterung zu PAI 19: Sofern keine tatsächlichen Verbrauchswerte vorliegen, wird der Energieverbrauchsausweis herangezogen. Dies geschieht unabhängig davon, ob ein Objekt denkmalgeschützt ist. Liegen weder tatsächliche Verbrauchswerte noch ein Energieverbrauchsausweis vor, wird ein Wert von 400 kWh / m<sup>2</sup>\*a angenommen.*

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

Art-Invest beachtet gemäß ihrer Nachhaltigkeitsstrategie das PAI-Konzept im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen und hat dafür interne Strategien eingerichtet. Der Ansatz und Umgang mit den PAI-Indikatoren wurde von der Geschäftsführung letztmalig durch die Annahme der ESG Rahmenanweisung am 01.12.2022 definiert und konkretisiert. Art-Invest betrachtet die vorgenannten PAI-Indikatoren gleichgewichtet. Die Berücksichtigung der PAI-Indikatoren ist im Rahmen der Ankaufsprüfung und in der quartalsweisen Berechnung durch das Risikomanagement operationalisiert. Das Risikomanagement überwacht und meldet die PAI-Indikatoren für die einzelnen Investmentvermögen und andere relevante Beobachtungen regelmäßig an die verantwortlichen Ansprechpartner. Falls erforderlich wird das Fondsmanagement weitere Informationen anfordern, das Investment bewerten und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen treffen. Der Wahlindikator PAI 19, wurde aufgrund der eigenen Einschätzung zur besonderen Bedeutung des Energieverbrauches bei Immobilien sowie der Datenverfügbarkeit gewählt. Die weiteren Wahlindikatoren schätzt Art-Invest im Vergleich zum Energieverbrauch als nicht so relevant ein. Diese Einschätzung bezieht auch die Eintrittswahrscheinlichkeit von potenziell irreversiblen nachteiligen Auswirkungen sowie den Auswirkungsgrad mit ein.

Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen im Markt ab. Nicht für alle investierten Immobilien sind die benötigten Informationen und Daten in ausreichendem Umfang und in der erforderlichen Qualität vorhanden. Art-Invest bemüht sich nach besten Kräften, diese Informationen und Daten entweder aus der Immobilie oder durch zusätzliche Nachforschungen, die Zusammenarbeit mit externen Datenanbietern bzw. Sachverständigen oder durch vertretbare Annahmen zu erhalten.

## **Mitwirkungspolitik**

Die Pflicht zur Darstellung der Mitwirkungspolitik gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG (sog. „Aktionärsrechterichtlinie“) ist für die Art-Invest Real Estate Funds GmbH nicht einschlägig. Die KVG investiert im Rahmen ihres Geschäftsmodells nicht in Aktiengesellschaften und nimmt folglich auch nicht an Jahreshauptversammlungen von Aktiengesellschaften teil bzw. kann keine Ausübung von Stimmrechten delegieren.

## **Bezugnahme auf international anerkannte Standards**

Art-Invest hat im November 2020 die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) als anerkannte Nachhaltigkeitsstandards unterzeichnet, in deren Rahmen sie ESG-Aspekte in die Investitionsanalyse und in Entscheidungsprozesse einbezieht.

Darüber hinaus hält Art-Invest die Wohlverhaltensregeln des BVI – Bundesverband Investment und Asset Management e.V. – in der Fassung vom 1. Juli 2019 ein, übernimmt in diesem Zusammenhang Verantwortung in ökologischen und sozialen Fragen und arbeitet auf eine gute Unternehmensführung hin. Weitere Informationen finden Sie auch im Nachhaltigkeitsbericht.

Die Gesellschaft nutzt verschiedene Prozesse und Tools, um den Dekarbonisierungsgrad der verwalteten Immobilien und das damit einhergehende Risiko gestrandeter Vermögenswerte zu bestimmen. Hierbei kommt beispielsweise das CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) Tool zum Einsatz, das anzeigt, wann Immobilien mit Marktabschlägen zu rechnen haben, weil sie nicht mehr den Marktanforderungen bezüglich der Nachhaltigkeit entsprechen. Zudem ist die Gesellschaft bestrebt, nachhaltigkeitsbezogene Daten zum verwalteten Immobilienportfolio des AIF bei GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) oder einer Alternative einzuliefern und erhält im Gegenzug von GRESB oder dem Anbieter der Alternative eine Wertung, wie die Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios im Vergleich zu Immobilienportfolien anderer Teilnehmer zu beurteilen ist.

## **Historischer Vergleich**

Nicht anwendbar, da es sich um die erste Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der Art-Invest handelt.