



**ART INVEST**  
— REAL ESTATE —

---

**Art-Invest Real Estate Funds GmbH**  
Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren  
(Responsible Investment Policy)

**Stand: 01. April 2024**

**Version: 1.1**

# Inhaltsverzeichnis

Versionsführung.....	3
A. Vorbemerkung.....	4
B. Nachhaltigkeitsverständnis der Art-Invest Real Estate.....	5
C. ESG-Verankerung in der Unternehmensorganisation .....	7
D. Integration von ESG-Faktoren im Investitionsprozess .....	9
Corporate Ebene.....	9
Produktebene .....	11
Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen .....	15
E. Engagement.....	16
F. Berichterstattung .....	19
G. Organisation und Umsetzung .....	20

## Versionsführung

Die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren unterliegt der Beschlussfassung durch die Geschäftsführung der Art-Invest Real Estate Funds GmbH, Köln (im Folgenden Art-Invest Real Estate). Änderungen und Ergänzungen bedürfen jeweils der expliziten schriftlichen Zustimmung der Geschäftsführung.

Die regelmäßige und außerordentliche Überprüfung und Aktualisierung der Richtlinie liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung und wird von den Teams Sustainability Management und Risikomanagement der Art-Invest Real Estate durchgeführt. Diese Überprüfungen finden im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie mindestens einmal pro Jahr statt, um die Richtlinie kontinuierlich an aktuelle Entwicklungen und strategische Ziele anzupassen und deren Relevanz und Wirksamkeit zu gewährleisten.

Version	Datum	Bemerkungen	Autor
1.0	01.12.2023	Initiale Erstellung	Bäuerle, Braxator
1.1	01.04.2024	Aktualisierung Zusammensetzung ESG-Komitee	Bäuerle, Braxator

Die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren gilt für alle Mitarbeitenden der Art-Invest Real Estate und soll mit Wirkung zum 01.04.2024 in Kraft treten. Genehmigt durch die gesamte Geschäftsführung.

Köln, den 01.04.2024

Philipp Henkels

Jan Dührkoop

Jörg Hennebach

## A. Vorbemerkung

Für Art-Invest Real Estate ist Nachhaltigkeit nicht lediglich eine unternehmerische Verpflichtung, sondern das Fundament für langfristigen ökonomischen Erfolg.

Die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren manifestiert den Anspruch der Art-Invest Real Estate, Nachhaltigkeit in den Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) als Kern seiner Geschäftstätigkeit und Entscheidungsfindung zu integrieren. Das Ziel ist es dauerhaften Mehrwert für Investoren zu generieren, die Widerstandsfähigkeit und Leistung der Portfolios zu verbessern und gleichzeitig globale Nachhaltigkeitsziele zu unterstützen.

Sie basiert auf den Zielen und Prinzipien der UN für nachhaltige Entwicklung und verantwortungsvolles Investieren (UN PRI) und gewährleistet, dass ESG-Kriterien konsequent in die Bewertung, Auswahl und Verwaltung der Immobilieninvestitionen einfließen. Ergänzend zu den geltenden BVI-Wohlfahrtsregeln, die Art-Invest Real Estate bereits umsetzt, findet die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren Anwendung in allen Bereichen, in denen Art-Invest Real Estate die Verantwortung für die gesamte Wertschöpfungskette trägt. Bei der Vergabe von Mandaten wird Art-Invest Real Estate sicherstellen, dass die Prinzipien dieser Richtlinien in die Managementaktivitäten integriert werden.

## **B. Nachhaltigkeitsverständnis der Art-Invest Real Estate**

Im Jahr 2019 wurde erstmalig das unternehmensinterne Verständnis von Nachhaltigkeit in Bezug auf sämtliche Phasen des Immobilien- Wertschöpfungsprozesses (Akquisition, Projektentwicklung, Fondsmanagement, Asset Management) in Form der Nachhaltigkeitsstrategie verschriftlicht und in den Leitlinien Ökonomie, Ökologie, Soziales und Gesellschaft zusammengefasst:

### **Ökonomie**

Art-Invest Real Estate zielt bei der Entwicklung und dem Management der Produkte und Dienstleistungen auf nachhaltiges Wachstum und langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Als inhabergeführtes Unternehmen agiert Art-Invest Real Estate dabei als fairer, transparenter und verantwortungsvoller Partner.

- Art-Invest Real Estate erschafft für ihre Stakeholder attraktive, moderne und effiziente Immobilien nach neuesten Standards.
- Art-Invest Real Estate achtet bei der Verwaltung des ihnen anvertrauten Kapitals auf die Interessen ihrer Investoren.
- Art-Invest Real Estate legt großen Wert auf Compliance-gerechtes Handeln im Rahmen einer effektiven Corporate Governance.

### **Ökologie**

Art-Invest Real Estate übernimmt Verantwortung in ihrem Denken und Handeln mit dem Bestreben, negative Auswirkungen ihrer Geschäftsaktivitäten auf die Umwelt zu reduzieren sowie zu kompensieren.

- Art-Invest Real Estate leistet mit seinen Projektentwicklungen einen aktiven Beitrag zur Verbesserung der Öko- und CO<sub>2</sub>-Bilanz seiner Portfolios.
- Im Rahmen eines aktiven Asset Managements verbessert Art-Invest Real Estate die Effizienz seiner Bestandsimmobilien.
- Art-Invest Real Estate fördert digitale Technologien und innovative Geschäftsmodelle, um Ressourcen zu schonen und den Nutzen unserer Immobilien zu erhöhen.

## **Soziales**

Art-Invest Real Estate handelt verantwortungsvoll und wertschätzend im Umgang miteinander.

- Für seine Mitarbeiter schafft Art-Invest Real Estate eine inspirierende und moderne Arbeitsumgebung und setzt auf eine wertschätzende Unternehmenskultur.
- Dabei fördert Art-Invest Real Estate die persönliche Entwicklung sowie Gesundheit des Einzelnen und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

## **Gesellschaft**

Art-Invest Real Estate ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Gesellschaft bewusst und berücksichtigt ihre Bedürfnisse und Ansprüche als wichtigen Baustein im Rahmen seines Handelns.

- Art-Invest Real Estate möchte Stadtquartiere positiv mitgestalten und schafft mit seinen Immobilien lebendige Orte für Leben, Arbeit, Kultur und Freizeit.
- Art-Invest Real Estate fördert das gesellschaftliche Engagement seiner Mitarbeiter und unterstützt aktiv gemeinnützige Zwecke.
- Art-Invest Real Estate bringt sich auf lokaler und nationaler Ebene bei der Setzung und Weiterentwicklung von Trends und Standards durch Arbeit in Verbänden, Gremien und Interessensvertretungen ein.

Die Nachhaltigkeitsleitlinien wurden sowohl intern den Mitarbeiter kommuniziert als auch auf der Website ([www.art-invest.de](http://www.art-invest.de)) veröffentlicht.

## C. ESG-Verankerung in der Unternehmensorganisation

Die Umsetzung des unternehmensinternen Verständnisses von Nachhaltigkeit stellt ein gemeinsames Ziel von Art-Invest Real Estate dar, welches von jedem Teammitglied, von der Geschäftsführung bis hin zu den operativen Teams, aktiv verfolgt wird. Art-Invest Real Estate versteht jeden Mitarbeiter als einen integralen Bestandteil des Engagements für verantwortungsvolles Investieren. Unsere Richtlinien und Verpflichtungen, die für alle Mitarbeiter gelten, untermauern diese Philosophie.

In diesem Kontext nimmt die **Geschäftsführung** eine weisende Rolle ein und geht mit gutem Beispiel voran („lead by example“). Zu ihren Aufgaben gehören das Aufstellen, die Umsetzung und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Geschäftspraktiken und die Förderung einer Kultur des verantwortungsbewussten Handelns. Dabei steht die Geschäftsführung in engem Austausch mit dem Aufsichtsrat, dem ESG-Komitee und dem Team Sustainability Management.

Dem **Aufsichtsrat** obliegt es die ESG-Komponenten innerhalb der Organisationsstruktur zu überwachen. Die von der Geschäftsführung bereitgestellten Informationen werden vom Aufsichtsrat hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeitsverträglichkeit untersucht und auf Potenziale zur Verbesserung identifiziert.

Das **Team Sustainability Management** fungiert als primäre interne Anlaufstelle für alle anderen Abteilungen in Bezug auf ESG-Themen. Zu den operativen Aufgaben des Teams gehören die Steuerung der Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen der Organisation. Zudem ist das Team für die Analyse und Bewertung von ESG-Aspekten sowie die Erfüllung regulatorischer Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und der Investmentvermögen verantwortlich.

Das **Team Risikomanagement** arbeitet in enger Abstimmung mit dem Team Sustainability Management zusammen und untersucht potenzielle ESG- oder regulatorische Risiken, die die langfristige finanzielle Performance, der von der Art-Invest Real Estate verwalteten Investmentvermögen beeinflussen könnten. Durch ein fortlaufendes Monitoring und Berichtswesen zu ESG-Risiken und -Leistungskennzahlen kann somit aktiv auf Veränderungen reagiert und die Einhaltung der aktuellen Richtlinien sichergestellt werden.

Zur übergreifenden Steuerung und Überwachung von ESG-Themen mit großer gruppenweiter Bedeutung wurde das **ESG-Komitee** als Gremium geschaffen. Das ESG-Komitee besteht sowohl aus drei Mitgliedern der AIREF als auch drei Mitgliedern der AIREM. Die Besetzung des ESG-Komitee besteht aus einem Geschäftsführer sowie dem Head of

Riskmanagement & Team Lead ESG Regulatory Risk & Reporting und einem Sustainability Manager der Art-Invest Real Estate Funds sowie zwei der Geschäftsführer und dem Senior ESG Manager der Art-Invest Real Estate Management. Das ESG-Komitee kann Entscheidungen zu allen ESG-relevanten Themen treffen, sofern diese nicht durch eine andere Richtlinie abgedeckt sind und/oder keine gruppenweite Auswirkung besteht. Es berichtet an die Geschäftsführung der Art-Invest Real Estate und liefert Entscheidungsvorlagen bezüglich ESG-Themen mit wesentlicher gruppenweiter Bedeutung.

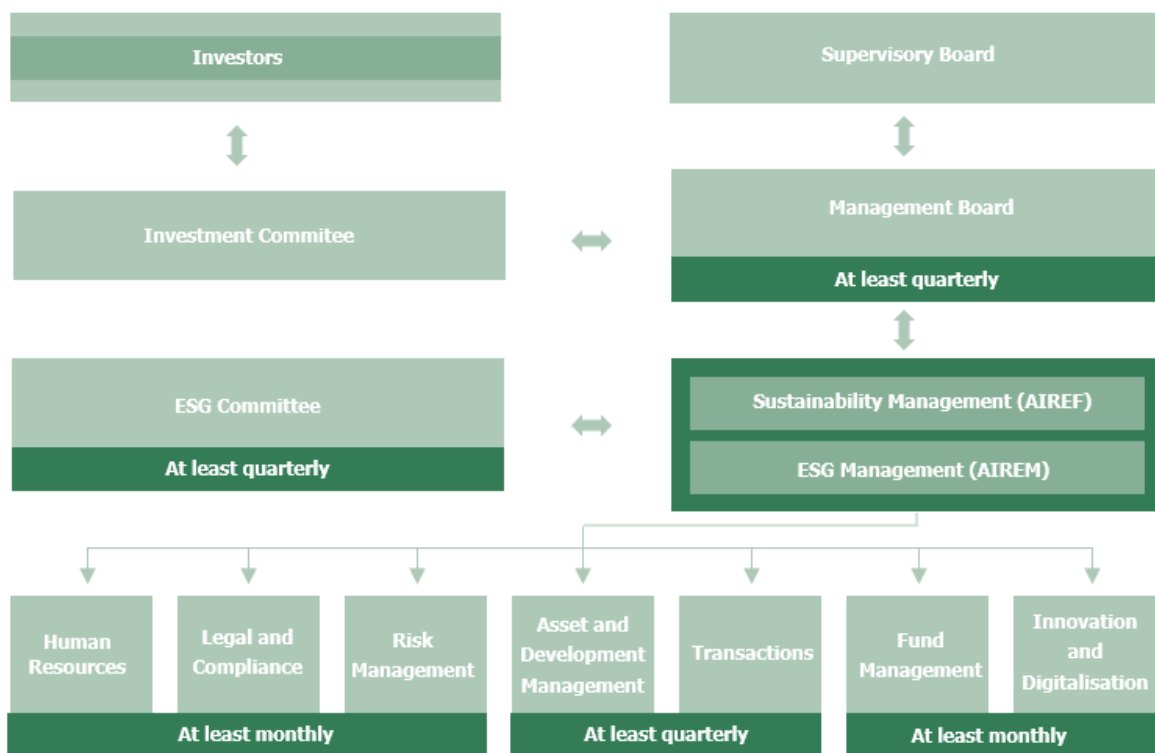


Abbildung 1 Organigramm Verankerung ESG



## **D. Integration von ESG-Faktoren im Investitionsprozess**

Als verlässlicher Partner aller Stakeholder ist verantwortungsvolles Investieren grundlegend für Art-Invest Real Estate und ein zentraler Bestandteil der treuhänderischen Pflicht und unternehmerischen Verantwortung. Die Immobilienbranche spielt eine entscheidende Rolle beim Übergang zu einer kohlenstoffarmen, zirkulären Wirtschaft. Angesichts strenger werdender regulatorischer Anforderungen, möglicher Preisabschläge für nicht ESG-konforme Objekte und sich wandelnder Erwartungen der Stakeholder, ist es entscheidend, frühzeitig auf nachhaltige Investitionen zu setzen und ESG-Faktoren in allen Schritten des Investmentprozesses zu integrieren. Damit erkennt die Art-Invest Real Estate nicht nur die Potenziale, die sich aus verantwortungsvollen Investitionen ergeben, sondern auch die Herausforderungen und Risiken, die mit ihnen einhergehen.

Um die Umsetzung der Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren, hat Art-Invest Real Estate gemeinsame Mindeststandards etabliert, die sich über verschiedene Geschäftsfunktionen erstrecken. Diese Grundsätze gewährleisten auf Corporate- als auch auf Produktebene einen einheitlichen Ansatz in unserem Bestreben nach Nachhaltigkeit und Verantwortung.

### **Corporate Ebene**

#### **Mindestanforderungen**

- Einführung eines Governance-Rahmens unter Führung der Geschäftsführung, einschließlich der Bildung eines ESG-Komitees.
- UN PRI-Unterzeichner mit Engagement für deren Prinzipien in Unternehmens- und Investitionsprozessen.
- Kultur der Inklusion, Vielfalt und Gleichheit, aktiv gefördert unter Stakeholdern und verantwortet durch eine Führungsperson.
- Code of Conduct der Zech Gruppe und Compliance Handbuch, bindend für alle Mitarbeiter und basierend auf gemeinsamen Grundwerten.
- ESG-Anforderungen im Lieferantenkodex, Förderung verantwortungsvoller Investitionsprinzipien in der Lieferkette (Zech Group Beschaffungs- und Umweltrichtlinie).

- Einhaltung internationaler und lokaler Arbeitsgesetze, Unterstützung der Arbeitnehmerrechte.
- Unterstützung der UN Sustainable Development Goals (SDGs), Ausrichtung der Unternehmenspraktiken an diesen Zielen (Ziel 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden und Ziel 13 Maßnahmen zum Klimaschutz).
- Vergütungsrahmen, der nachhaltige Geschäftspraktiken belohnt und gleichzeitig darauf achtet, dass keine Anreize für nicht-nachhaltige Geschäftspraktiken geschaffen werden.
- Regelmäßige ESG-Schulungen zur Förderung von Bewusstsein und Verständnis.

### **Zusätzliche Bestrebungen**

- Stetige Messung der Umweltauswirkungen (insbesondere Emissionen, Energieverbrauch) des eigenen Geschäftsbetriebes und Kompensation durch finanziellen Beitrag für ausgewählten, zertifizierten Umweltschutzprojekten.
- Ab 2025 Definition von Reduktionszielen – damit einhergehend Steigerung der effizienten Gebäudenutzung und Förderung des umweltbewussten Verhaltens.
- Die Reiserichtlinie von Art-Invest Real Estate bevorzugt umweltfreundlichere Transportmittel, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.
- Art-Invest Real Estate engagiert sich in gemeinnützigen Projekten und fördert das soziale Engagement seiner Mitarbeiter in den Gemeinschaften.
- Best Practices für Nachhaltigkeit fließen in die Gestaltung der Arbeitsplätze ein, um Mitarbeitern und der Branche als Vorbild zu dienen.

## Produktebene

### I. **Produktentwicklung** und Strategien zur Einbeziehung von **Nachhaltigkeitsrisiken** bei Investitionsentscheidungsprozessen

#### Mindestanforderungen

- Art-Invest Real Estate berücksichtigt die Regelungen zum Neue Produkte Prozess im Sinne der KAMaRisk mit sämtlichen Vorgaben, die zu einer compliance-konformen Auflage eines Produktes gem. der Offenlegungsverordnung (engl. Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)) erforderlich sind.
- Art-Invest Real Estate strebt an den Fokus auf die Auflage von Artikel 8-Produkte (Finanzprodukt, mit dem unter anderem ökologisch und/oder soziale Merkmale beworben werden) sowie Artikel 9-Produkte (Finanzprodukt, das eine nachhaltige Investition anstrebt) zu legen.
- Darüber hinaus ist sichergestellt, dass in jedem aufgelegten Produkt Nachhaltigkeitsrisiken (insbesondere Physische Umweltrisiken, Transitionsrisiken) berücksichtigt werden, sowie die von der Gesellschaft gewählte Strategie zur Berücksichtigung des Principal Adverse Impact zur Anwendung kommt.

### II. Im Rahmen der **Akquisition** stehen Art-Invest Real Estate folgende Ansätze zur Verfügung

#### Mindestanforderungen

- Integration von ESG-Faktoren in das Underwriting-Modell und den Business-Plan.
- ESG Quick Check aller Investitionen nach festgelegten Kriterien, um mögliche „red flags“ frühzeitig zu identifizieren und unnötige Kosten zu vermeiden.
- Die Gesellschaft investiert grundsätzlich nicht in Immobilien, die der Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe dienen. Eine Ausnahme besteht, wenn die Immobilie Bestandteil eines umfassenden Portfolio - Investitionsvorhabens ist und in diesem Kontext eine untergeordnete Rolle einnimmt.

- Obligatorische Durchführung einer Technischen Due Diligence (mit Umwelt-Sektion: Altlasten- und Schadstoffuntersuchung etc. und TGA-Sektion: Bewertung der Wärmeversorgung, Fassade, Dämmung, etc.).
- Obligatorische Durchführung einer Rechtlichen Due Diligence (inkl. Prüfung Green Lease Klauseln).
- Obligatorische Durchführung einer ESG Due Diligence (ausgenommen es gibt maßgebliche Gründe dagegen, bspw. wenn Anleger des Investmentvermögens dies explizit verlangen).
- Einhaltung von Mindestanforderungen für regulatorische Compliance und Berichterstattung.
- Obligatorische Erstellung einer umfangreichen Ankaufsvorlage mit Ausführungen zur Gebäude- und Lagequalität und den Ergebnissen der vorgenannten Due Diligence und dadurch maximale Transparenz im Ankaufsprozess (z.B. hinsichtlich möglicher Interessenskonflikte oder Risiken).
- Auswahl von Investitionen unter Berücksichtigung von Umwelt-, Sozialmerkmalen und nachhaltigen Investitionszielen.

### **Zusätzliche Bestrebungen**

- Entwicklung eines Dekarbonisierungspfades (bspw. mit Hilfe von CRREM) mit Optimierungsmaßnahmen zur Erstellung eines anlagenspezifischen Businesscases.
- Besondere Berücksichtigung von Immobilien für den Erwerb, die einen angemessenen Grad an Green-Building-Zertifizierung oder Energieeffizienz aufweisen bzw. erreichen können.
- Priorisierung der Nutzung tatsächlicher Leistungsdaten über Schätzungen für fundierte Materialitätsbewertungen, beispielsweise bei der Beurteilung von Energieverbrauch und klimabezogenen Risiken.
- Durchführung von Klimarisikoanalysen für alle Akquisitionen gemäß etablierten Standards und Methoden.
- Anwendung einer Taxonomie-Konformitätsprüfung zur Bewertung und Einordnung der Nachhaltigkeitsaspekte von Investitionen. Je nach Anlegerwunsch Ausschluss nicht-taxonomiekonformer Immobilien.

III. Art-Invest Real Estate führt alle **Projektentwicklungen und Kernsanierungen**, wenn möglich und ökonomisch vertretbar, nach den neuesten Standards durch.

### **Mindestanforderungen**

- Senkung des Verbrauchs von Ressourcen wie Wärme, Wasser und Strom, zum Beispiel durch den Einsatz von smarten Technologien (z. B. Smart Meter).
- Minimierung der Betriebsemissionen am Standort zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks.
- Evaluierung des Einsatzes nachhaltiger und umweltfreundlicher Baumaterialien einschließlich der Betrachtung von Treibhausgasemissionen über den Lebenszyklus.
- Erwägung der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen zur nachhaltigen Energieversorgung.
- Gestaltung von Arbeitsplätzen und Gebäudeflächen, die den aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Nutzer in jeder Hinsicht entsprechen.
- Evaluierung von Green Building Zertifizierungen wie LEED, BREEAM oder DGNB-Gold.

### **Zusätzliche Bestrebungen (Neubau)**

- Definition von Zielwerten für den gesamten Lebenszyklus für eingebundenen Kohlenstoff und Analyse der Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus. Planung von Gebäuden mit Null-Emissionen im Betrieb bis 2045. (CO<sub>2</sub>-neutral bis 2045)
- Umsetzung eines taxonomiekonformen Planungs- und Bauprozesses wird bei jedem Neubauvorhaben angestrebt.
- Prüfung der Implementierung digitaler Lösungen (u.a. Gebäudeautomationssysteme der Kategorie B. sowie Einsatz von Smart Metern)
- Durchführung einer Klimarisiko- und Verwundbarkeitsbewertung.
- Installation von wassersparenden Armaturen, sofern mit dem Mieter vereinbar.

- Digitale Dokumentation der Baumaterialien mit Fokus auf ressourcenschonendes Bauen.
- Vermeidung von Neubauten auf ökologisch wertvollen Flächen, inklusive Ackerland mit hoher Bodenfruchtbarkeit und Lebensräumen gefährdeter Arten und falls möglich Integration von Dach- oder Fassadenbegrünung.
- Entwicklung eines projektspezifischen Mobilitätskonzepts.

IV. Im Rahmen des **Bestandsmanagements** stehen Art-Invest Real Estate folgende Maßnahmen zur Minimierung potenziell negativer Auswirkungen zur Verfügung.

### **Mindestanforderungen**

- Anwendung des Art-Invest Real Estate „Manage-to-Sustainability“-Ansatzes. Damit einhergehend, die Gewährleistung kontinuierlicher Instandhaltung und Instandsetzung durch aktives Asset Management und detaillierte Berücksichtigung im Business Plan.
- Identifizierung von Synergie- und Einsparpotenzialen bei verbrauchsabhängigen Nebenkosten.
- Sicherstellung permanenter Instandhaltung/Instandsetzung durch aktives Asset Management und detaillierte Budgetplanung bereits im Business Plan.
- Bestandsmanagement mit Hilfe von CRREM erstellten ESG- / Dekarbonisierungsfahrplänen.
- Prüfung und Bewertung der Implementierung eines digitalen Energiemanagementsystems gemäß ISO 50 001, wie beispielsweise aedifion.
- Untersuchung der Anwendung von Sensorik und Lösungen für intelligente Gebäude (Smart-Building-Technologien) und bei Einsatz systematische Erhebung der Verbräuche.
- Steigerung der Mieterzufriedenheit durch Maßnahmen zur Erhöhung des Nutzwertes.
- Nutzung von Green Lease Klauseln bei Abschluss jeder Neuvermietung, sofern Mieter zustimmt.

- Durch Datenmanagement-Systeme verbesserte Erfassung und Analyse von ESG-Daten, um die ESG-Leistung des Portfolios transparent zu machen.
- Kontinuierliche Schaffung von Transparenz über die ESG-Performance Messung auf Portfolio- und Einzelobjekteben im Rahmen des Investorenreportings.

### **Zusätzliche Bestrebungen**

- Vorbehaltlich der Produkt- bzw. Anlegeranforderungen Beteiligung an anerkannten Branchen Benchmarks (z.B. GRESB).
- Abhängig von Produkt- bzw. Anlegeranforderungen Nutzung von Klimaszenarien und fundierten Klimarisikobewertung, sowie ESG DDs innerhalb der Betriebsphase.
- Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit der Gebäude mithilfe eines Analysetools ist geplant.
- Evaluierung von Green Building Zertifizierungen wie LEED, BREEAM oder DGNB-Gold im Bestand.

### **Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen**

Die erforderlichen Sorgfaltspflichten im Rahmen von Investmententscheidungen berücksichtigen in angemessenem Umfang den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken. Die Art-Invest Real Estate bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses nicht nur relevante finanziellen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend, sondern es werden auch Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise erhebliche wesentliche negative Auswirkungen auf die Wertentwicklung einer Investition haben können. Dabei wird auch der Stranding-Asset-Zeitpunkt mit Hilfe von CRREM ermittelt und berücksichtigt.

In welchem Umfang Nachhaltigkeitskomponenten im jeweiligen Investmentprozess berücksichtigt werden, wird in enger Absprache mit den Anlegern des jeweiligen Investmentvermögens diskutiert und gemäß seinem individuellen Nachhaltigkeitsverständnis sowie seinen individuellen Nachhaltigkeitsbedürfnissen definiert und nachfolgend umgesetzt.

## E. Engagement

### Mitgliedschaften und Initiativen

Für Art-Invest Real Estate stellt der Entwicklungsprozess der Immobilienwirtschaft hin zu mehr Nachhaltigkeit ein wesentliches Ziel dar, das zum branchenweiten Handeln verpflichtet. Das Unternehmen beteiligt sich daher aktiv in diversen Organisationen und Verbänden, um die Integration und Umsetzung von ESG-Kriterien in den Investitions- und Geschäftstätigkeiten voranzutreiben. So trägt Art-Invest Real Estate maßgeblich zur Branchentransformation bei, antizipiert nachhaltige Investitionstrends und nutzt deren volles Potenzial, während es regulatorische Entwicklungen stets im Blick behält.

Auf **Unternehmensebene** beinhaltet das Engagement von Art-Invest Real Estate:

- Die Unterzeichnung der **UN PRI** in der Kategorie "Investment Manager".
- Einhaltung der **BVI** (Bundesverband deutscher Investmentgesellschaften und Asset Management e. V.) – Wohlfahrtsregeln.
- Die aktive Mitarbeit in Arbeitskreisen und Ausschüssen des **BVI** und **ZIA** (Zentraler Immobilienausschuss e. V.).
- Der aktive Beitrag zu den SDGs (UN Sustainable Development Goals) (insb. zu SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“).
- Die Mitgliedschaft in der **INREV** (Investors in Non Listed Real Estate Vehicles).
- Die Teilnahme an den Arbeitsgruppen der IMMO2.Zero Arbeitsgruppen der **DENEFF** (Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.).
- Das Engagement im **ULI** (Urban Land Institute).
- Zusätzlich engagiert sich Art-Invest Real Estate im **ECORE** (ESG-Circle of Real Estate) und arbeitet mit anderen Interessengruppen an der Entwicklung eines innovativen ESG-Portfoliomanagement-Tools, das potenziell als Branchenstandard für den europäischen Immobilienmarkt etabliert werden könnte.



Auf **Objektebene** umfasst das Engagement:

- Die Anwendung von **GRESB** (Global Real Estate Sustainability Benchmark) - Reportings für ausgewählte Fonds.
- Das Anstreben von Gebäudezertifizierungen, wie beispielsweise **LEED** (Leadership in Energy and Environmental Design), **BREEAM** (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) oder **DGNB** (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.), sowie **WELL**-Zertifizierung mit dem Fokus auf Gesundheit und Wohlbefinden der Gebäudenutzer und **WiredScore** im Hinblick auf die Konnektivität und technische Infrastruktur von Gebäuden.

### **Unternehmensbeteiligung**

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

### **Mitarbeiterbeteiligung**

Art-Invest Real Estate legt großen Wert darauf, dass Mitarbeitende aktiv in die Umsetzung von ESG-Initiativen und -Praktiken eingebunden sind. Diese Beteiligung erstreckt sich über verschiedene Aspekte des Unternehmenslebens und spiegelt sich in mehreren Maßnahmen wider.

- Implementierung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie zur Sicherstellung eines konsistenten Ansatzes und Verständnisses für Nachhaltigkeit in allen Unternehmensbereichen.
- Demonstration der Vielfältigkeit in der Umsetzung der nachhaltigen Praktiken durch Best Practices.
- Intensivierung der Sustainability Awareness bei den Mitarbeitenden durch Beratungscalls, Workshops in den Niederlassungen und übergreifenden Academyformaten.

- Gewährleistung einer regelmäßigen und umfassenden Information über aktuelle ESG-Themen, Entwicklungen und Ziele durch das Intranet und fortlaufende Newsletter.
- Förderung der Nutzung umweltfreundlicher Transportmittel wie Züge für Dienstreisen und die Reduktion von Flugreisen durch entsprechende Anpassungen in der Reiserichtlinie.
- Motivation der Mitarbeiter zu umweltbewusstem Handeln im Alltag, etwa durch Initiativen zur Reduzierung von Abfall.
- Schaffung eines unterstützenden Arbeitsumfelds durch familienkompatible und flexible Arbeitszeiten sowie Arbeitsbedingungen.
- Ermutigung und Unterstützung der Mitarbeitenden zur aktiven Teilnahme an sozialen Projekten und gemeinnützigen Aktivitäten wie dem Social Day, um das soziale Engagement zu stärken.

## F. Berichterstattung

Art-Invest Real Estate ist der Überzeugung, dass verantwortungsvolles Handeln bedeutet, transparent über seine Handlungen und Entscheidungsprozesse im Unternehmen sowie gegenüber seinen Stakeholdern zu sein. Aus diesem Grund hat die Organisation klare Berichtsstrukturen etabliert.

Die interne Berichterstattung bei Art-Invest Real Estate stellt sicher, dass Nachhaltigkeitsaspekte einen festen Bestandteil der Investmentstrategie bilden. Im Quartalsbericht werden kontinuierlich die Auswirkungen von ESG-Faktoren auf die Anlagestrategien analysiert. Zusätzlich wird monatlich eine Anlagengrenzprüfung durchgeführt, um potenzielle negative Effekte zu identifizieren und zu minimieren.

Die externe Berichterstattung bei Art-Invest Real Estate gewährleistet eine transparente Kommunikation von Nachhaltigkeitsfaktoren und -ergebnissen gegenüber den Anlegern und wo gesetzlich vorgesehen gegenüber der Öffentlichkeit. Die Erstellung von Kundenberichten wie Jahresberichten wird teilweise von Art-Invest Real Estate ausgelagert, wobei die Einhaltung aller Pflichtangaben gemäß der SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) und Taxonomie sichergestellt wird. Je nachdem, ob es sich um ein spezifisches ESG-Produkt gemäß Artikel 8 oder 9 der SFDR handelt, variiert der Umfang der erforderlichen Angaben.

Art-Invest Real Estate legt im Rahmen ihrer Pflichtveröffentlichung gemäß SFDR auf der Website offen, ob sie wesentliche Nachhaltigkeitsrisiken sowohl auf Gesellschafts- und Produktebene berücksichtigt und ob sie wesentliche negative Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Rahmen von Investmententscheidungen (sog. Principal Adverse Impact, PAI) einbezieht oder nicht.

Im regelmäßig veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht gewährt Art-Invest Real Estate Einblicke in ihr Verständnis und ihre Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit. Es werden nicht nur die Emissionen aus dem Geschäftsbetrieb enthüllt, sondern auch verschiedene ESG-Instrumente vorgestellt, die von der Organisation aktiv eingesetzt werden. Durch die Veröffentlichung auf der Unternehmenswebsite sichert Art-Invest Real Estate allen Interessensgruppen einen dauerhaften Zugang zu aktuellen Informationen.

## **G. Organisation und Umsetzung**

### **Verantwortlichkeiten**

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für die Ausrichtung, Kommunikation und Implementierung der Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren, mit besonderem Fokus auf die Integration in die Risikokultur von Art-Invest Real Estate. Diese Zuständigkeit umfasst auch die institutionelle Verankerung der Richtlinie durch festgelegte Prozessstrukturen.

### **Interne Überprüfung**

Die Überprüfung der Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren erfolgt sowohl bei ihrer Erstverabschiedung als auch bei Anpassungen durch das Team Sustainability Management und das Risikomanagement. Etwaige wesentliche Überarbeitungen bedürfen der Genehmigung durch die Geschäftsführung. Die Aktualisierung der Policy ist mindestens einmal jährlich oder nach wesentlichen Änderungen ebenfalls zeitnah durch die Geschäftsführung freizugeben.

### **Abgrenzung zu anderen Richtlinien und Policies**

Art-Invest Real Estate hat mit dem ESG-Rahmenwerk alle relevanten Aspekte der Nachhaltigkeit, die für ihre Geschäftstätigkeit von Bedeutung sind, zusammengeführt und erläutert, wie Strategien und Richtlinien miteinander verknüpft sind. Die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren und die Richtlinie für Netto-Null-Emissionen agieren im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Art-Invest Real Estate, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Darüber hinaus hat die Geschäftsleitung weitere Nachhaltigkeitsrichtlinien implementiert, die Art-Invest Real Estate dazu verpflichten, die Menschenrechte zu respektieren und klare Grundsätze für den Umgang mit Mitarbeitern zu beachten, die auch die Werte von Diversität, Gleichberechtigung und Chancengleichheit einschließen. Diese Richtlinien umfassen die "Richtlinie für Menschenrecht und menschenwürdiges Verhalten", die „Richtlinie für Soziales und Arbeitsbedingungen" und die „Richtlinie für Diversität, Gleichberechtigung und Chancengleichheit“.