



ART INVEST
— REAL ESTATE —

Art-Invest Real Estate Funds GmbH

Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren
(Responsible Investment Policy)

Stand: 01. August 2026

Version: 1.3

Inhaltsverzeichnis

Versionsführung	3
A. Vorbemerkung	4
B. Nachhaltigkeitsverständnis der Art-Invest Real Estate	5
C. ESG-Verankerung in der Unternehmensorganisation	9
D. Integration von ESG-Faktoren im Investitionsprozess	11
Corporate Ebene	11
Produktebene	13
Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungen	17
E. Engagement	18
F. Berichterstattung	21
G. Organisation und Umsetzung	23

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
1.2	01.04.2025	Review	Bäuerle, Braxator, Averdung
1.3	01.08.2026	Review	Bäuerle, Braxator, Averdung

Die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren gilt für alle Mitarbeitenden der Art-Invest Real Estate und soll mit Wirkung zum 01.08.2026 in Kraft treten. Genehmigt durch die gesamte Geschäftsführung.

Köln, den 01.08.2026

Eren Kahraman

Jan Dührkoop

Jörg Hennebach

A. Vorbemerkung

Der Übergang zu einer kohlenstoffärmeren Wirtschaft sowie die Weiterentwicklung regulatorischer und marktbezogener Rahmenbedingungen können Auswirkungen auf den Immobiliensektor haben. Vor diesem Hintergrund können Nachhaltigkeitsaspekte aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance – ESG) unter anderem die Bewertung, das Risikoprofil und die Vermarktungsfähigkeit von Immobilien beeinflussen.

Diese Richtlinie beschreibt die Grundsätze, nach denen Art-Invest Real Estate Nachhaltigkeitsaspekte aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung in ihre Geschäftstätigkeit sowie in ihre Investitions- und Entscheidungsprozesse einbezieht. Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten erfolgt im Rahmen des Investmentprozesses entsprechend den in dieser Richtlinie festgelegten Grundsätzen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Anlagestrategie sowie der anwendbaren regulatorischen Vorgaben.

Als Mitglied des UN Global Compact bekennt sich Art-Invest Real Estate zu den zehn Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung und berichtet über deren Umsetzung. Zudem leistet das Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit Beiträge zu ausgewählten Zielen für nachhaltige Entwicklung (engl. Sustainable Development Goals, SDGs). Als Unterzeichner der Prinzipien für verantwortungsvolles Investieren (engl. Principles for Responsible Investment, PRI) zielt das Unternehmen darauf ab, ESG-Kriterien in Bewertung, Auswahl und Verwaltung von Immobilieninvestitionen zu berücksichtigen.

Ergänzend zu den geltenden Wohlverhaltensregeln des Bundesverbands Investment und Asset Management (BVI), die Art-Invest Real Estate umsetzt, findet die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren in allen Bereichen Anwendung, in denen Art-Invest Real Estate die Verantwortung für die gesamte Wertschöpfungskette trägt. Bei der Vergabe von Mandaten wird zudem darauf hingewirkt, dass die Prinzipien dieser Richtlinien in die Managementaktivitäten berücksichtigt werden.

B. Nachhaltigkeitsverständnis der Art-Invest Real Estate

Art-Invest Real Estate hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2025 umfassend weiterentwickelt und zugleich die zugrunde liegenden Leitlinien überarbeitet. Damit reagiert das Unternehmen auf sich wandelende regulatorische Anforderungen sowie auf den eigenen Anspruch, ESG-Aspekte systematisch in ihre Geschäfts- und Investitionsprozesse zu integrieren.

In den vier Handlungsfeldern Wertschöpfung und Governance, Energie und Umwelt, Menschen und Gemeinschaft sowie Zukunftsfähigkeit und Innovationen definieren die Leitlinien grundlegende Prinzipien und dienen als Orientierungsrahmen für strategische und operative Entscheidungen. Auf dieser Grundlage sollen sie eine verantwortungsvolle Unternehmensführung ermöglichen. Dabei stellen sich die Leitlinien wie folgt dar:

1. Wertschöpfung und Governance

Wir sichern langfristigen wirtschaftlichen Erfolg durch verantwortungsbewusste Verwaltung von Kapital und Ressourcen. Integrität, Compliance und vorausschauendes Risikomanagement sind dabei die Grundlage unseres Handelns.

- **Langfristiger wirtschaftlicher Erfolg und attraktive Renditeziele**
Wir fokussieren uns auf langfristiges, stabiles Wachstum durch eine verantwortungsbewusste Verwaltung von Kapital und Ressourcen im Interesse unserer Investoren. Darüber hinaus investieren wir gezielt in zukunftsgerichtete Standorte.
- **Compliance und treuhänderische Verantwortung**
Als Treuhänder wirken wir darauf hin, dass Entscheidungen im Einklang mit geltenden Gesetzen, anerkannten Compliance-Standards und den Grundsätzen verantwortungsvoller Corporate Governance getroffen werden.
- **Integrität und ethisches Geschäftsverhalten**
Unsere Unternehmenskultur basiert auf verbindlichen Leitlinien zu Transparenz, Anti-Korruption und verantwortungsvollem Wirtschaften.
- **Resilienz und Risikomanagement**
Wir identifizieren und steuern die Marktrisiken unserer Geschäftstätigkeit frühzeitig und systematisch. Krisenresistenz und Anpassungsfähigkeit verstehen wir als zentrale Elemente für eine stabile Unternehmensentwicklung.
- **ESG als Entscheidungsinstrument**

Wir integrieren Kriterien aus den Bereichen Umwelt, Soziales und verantwortungsvolle Unternehmensführung in unsere Investitions- und Managemententscheidungen sowie in unsere Unternehmensstrategie. Unser ESG-Komitee stärkt die strategische Steuerung und treibt die Umsetzung auf C-Level voran.

2. Energie und Umwelt

Wir berücksichtigen bei der Entwicklung und dem Betrieb von Immobilien, soweit sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar, Aspekte der Klimaresilienz sowie der Ressourcen- und Energieeffizienz. Dabei prüfen wir den Einsatz geeigneter Materialien, erneuerbarer Energien und technischer Lösungen.

- **CO₂-Fußabdruck**

Wir erfassen den CO₂-Fußabdruck sowohl auf Unternehmens- als auch auf Projektebene. Darauf aufbauend entwickeln und realisieren wir projektspezifische Dekarbonisierungsstrategien im Einklang mit nationalen und EU-weiten Vorgaben.

- **Klimaresilienz und urbane Ökosysteme**

Zur Erhöhung der Widerstandsfähigkeit von Gebäuden und Standorten beziehen wir Klimarisikoanalysen sowie geeignete Anpassungsstrategien strukturiert mit ein. Begrünte Dächer und Fassaden können, abhängig vom Standort, dazu beitragen, das Mikroklima zu verbessern und die Umweltqualität zu erhöhen.

- **Langlebigkeit und Ressourceneffizienz**

Wir planen, revitalisieren und errichten Immobilien unter Berücksichtigung von Aspekten wie Langlebigkeit, Recyclingfähigkeit sowie einem möglichst ressourcenschonenden Einsatz von Primärrohstoffen, insofern wirtschaftlich und technisch umsetzbar.

- **Kreislaufwirtschaft**

Im Rahmen unserer Projektentwicklungen und Revitalisierungen prüfen und berücksichtigen wir, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, die Wiederverwendung vorhandener Materialien. Dadurch können Materialeinsatz und Abfallaufkommen projektbezogen reduziert werden.

- **Erneuerbare Energiequellen**

Wir entwickeln Gebäudekonzepte unter Berücksichtigung der Prinzipien Konsistenz, Suffizienz und Effizienz. Dabei prüfen wir projektspezifisch die Einsatzmöglichkeiten für erneuerbare Energien.

3. Menschen und Gemeinschaft

Wir gestalten ein gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld und stärken Vielfalt sowie Chancengleichheit in unserem Unternehmen. Mit lebendigen Quartieren und einem offenen Dialog mit unseren Stakeholdern fördern wir Gemeinschaft und Partnerschaften.

- **Gesundes und motivierendes Arbeitsumfeld**
Wir gestalten für unsere Mitarbeitenden ein Arbeitsumfeld, das sowohl die körperliche als auch die mentale Gesundheit unterstützt und damit Zufriedenheit, Engagement und langfristige Leistungsfähigkeit ermöglicht.
- **Inklusive und wertschätzende Unternehmenskultur**
Wir fördern ein offenes, vielfältiges und inklusives Arbeitsumfeld, das individuelle Potenziale stärkt und gleiche Entwicklungschancen bietet.
- **Teilhabe der Mitarbeitenden**
Wir etablieren eine aktive Feedbackkultur, die Mitarbeitende einbindet und die Identifikation mit den Unternehmenswerten unterstützt.
- **Soziales Engagement**
Den ehrenamtlichen Einsatz unserer Mitarbeitenden unterstützen wir, um gesellschaftliche Verantwortung mitzugestalten.
- **Lebendige Quartiere und starke Nachbarschaften**
Durch Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes unterstützen wir eine positive städtebauliche Entwicklung. Dabei schaffen wir neue Erlebnisse für unsere Mieterinnen und Mieter sowie Impulse für nachbarschaftliches Miteinander.
- **Stakeholder-Dialog**
Wir fördern bei unseren Projekten einen offenen Austausch mit relevanten Interessensgruppen. Damit zielen wir darauf ab, Vertrauen, Akzeptanz und langfristige Partnerschaften zu sichern.

4. Zukunftsfähigkeit und Innovation

Wir investieren in Innovationen, fördern den Wissensaustausch, entwickeln unsere Prozesse kontinuierlich weiter und passen uns flexibel an Veränderungen an. Auf diese Weise möchten wir zur Entwicklung zukunftsorientierter Lösungen beitragen und uns aktiv in branchenbezogene Dialoge einbringen.

- **Lernende Organisation**
Wir fördern die Entwicklung von Kompetenzen, den aktiven Wissensaustausch sowie die interdisziplinäre Zusammenarbeit, um lern- und wandlungsfähig zu bleiben.

- Anpassungsfähigkeit als Wettbewerbsvorteil nutzen.
Als Unternehmen entwickeln wir unsere Prozesse gezielt weiter, um auf Marktveränderungen und neue Anforderungen flexibel reagieren zu können.
- Innovationsmanagement
Neue Ideen und Geschäftsmodelle werden im Rahmen strukturierter Prozesse identifiziert, bewertet und, soweit geeignet, effizient in bestehende Unternehmensabläufe integriert.
- Zukunftsgerichtete Investitionen und Partnerschaften
Wir prüfen Beteiligungen an neuen Technologien, innovativen Start-ups und strategischen Kooperationen, um potenziell neue Märkte zu erschließen und um technische Entwicklungen für unsere Geschäftstätigkeit nutzbar zu machen.
- Engagement bei Branchenstandards
Durch unser Engagement in Verbänden, Gremien und Interessensvertretungen möchten wir uns in die Weiterentwicklung von Trends und Standards auf lokaler wie nationaler Ebene einbringen.

Die Nachhaltigkeitsleitlinien wurden sowohl intern den Mitarbeitenden kommuniziert als auch auf der Website (www.art-invest.de) veröffentlicht.

C. ESG-Verankerung in der Unternehmensorganisation

Die Umsetzung des unternehmensweiten Nachhaltigkeitsverständnisses ist ein gemeinsames Ziel von Art-Invest Real Estate, das von allen Mitarbeitenden – von der Geschäftsführung bis zu den operativen Teams – unterstützt und in den relevanten Funktionen umgesetzt wird. Jede und jeder Einzelne ist ein wesentlicher Bestandteil des Engagements für verantwortungsvolles Investieren. Einheitliche Richtlinien und verbindliche Verpflichtungen für alle Mitarbeitenden unterstreichen diesen Anspruch.

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. Er prüft die bereitgestellten Informationen im Hinblick auf ESG-relevante Aspekte.

Das **Team Sustainability Management** fungiert als primäre interne Anlaufstelle für alle anderen Abteilungen in Bezug auf ESG-Themen. Es koordiniert die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen der Organisation. Zudem ist das Team für die Analyse und Bewertung von ESG-Aspekten, die gezielte Identifikation von Potenzialen zur Weiterentwicklung sowie die Erfüllung regulatorischer Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft 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 geltenden Richtlinien unterstützt und überwacht werden.

Zur übergreifenden Steuerung und Überwachung von ESG-Themen mit gruppenweiter Bedeutung wurde das **ESG-Komitee** als Gremium geschaffen. Das ESG-Komitee besteht aus mindestens drei und höchstens sechs Mitgliedern. Das Gremium setzt sich aus festen Mitgliedern zusammen, darunter zwei Geschäftsführer der AIREF und AIREM sowie

Führungskräfte und Verantwortliche der Abteilungen ESG und Sustainability Management der AIREF und AIREM. Das ESG-Komitee kann Entscheidungen zu 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 gruppenweiter Bedeutung.

D. Integration von ESG-Faktoren im Investitionsprozess

Verantwortungsvolles Investieren ist bei Art-Invest Real Estate in den treuhänderischen Pflichten sowie in der unternehmerischen Verantwortung gegenüber den Stakeholdern verankert.

Art-Invest Real Estate erkennt dabei sowohl die Potenziale als auch die Herausforderungen nachhaltiger Investitionen. Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien zielt darauf ab, Risiken frühzeitig zu identifizieren und langfristige Wertentwicklungspotenziale zu unterstützen.

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

Corporate Ebene

Mindestanforderungen

- Etablierung eines Governance-Rahmens unter der Leitung der Geschäftsführung, einschließlich der Bildung eines ESG-Komitees.
- Unterzeichnung der PRI und Verpflichtung zur Integration ihrer Prinzipien in Unternehmens- und Investitionsprozesse.
- Förderung einer Kultur der Vielfalt, Gleichbehandlung und Inklusion unter den Mitarbeitenden durch eine verantwortliche Führungsperson.
- Verpflichtung aller Mitarbeitenden zur Beachtung des Code of Conduct der Zech Gruppe sowie des Compliance-Handbuchs und somit Verpflichtung auf gemeinsame Grundwerte.
- Berücksichtigung von ESG-Anforderungen entlang der Lieferkette gemäß der Beschaffungs- und Umweltrichtlinie.
- Einhaltung internationaler und lokaler Arbeitsgesetze sowie Unterstützung der Arbeitnehmerrechte.

- Unterstützung der SDGs und Ausrichtung der Unternehmenspraktiken an ausgewählten Zielen, insbesondere SDG 3 (Gesundheit und Wohlergehen), SDG 4 (Hochwertige Bildung), SDG 5 (Geschlechtergleichheit), SDG 8 (Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum), SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und SDG 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz).
- Anwendung eines Vergütungsrahmens, der nachhaltigkeitsbezogene Kriterien berücksichtigt und gleichzeitig darauf achtet, dass keine Anreize für nicht-nachhaltige Geschäftspraktiken geschaffen werden.
- Durchführung von regelmäßigen ESG-Schulungen unter den Mitarbeitenden, um Bewusstsein und Verständnis zu fördern.

Zusätzliche Bestrebungen

- Erfassung der Umweltauswirkungen (insbesondere Emissionen, Energieverbrauch) des eigenen Geschäftsbetriebs.
- Ausarbeitung eines Plans zur Reduktion der unternehmensweiten CO₂-Emissionen bis 2045.
- Bevorzugung umweltfreundlicherer Transportmittel gemäß der Reiserichtlinie von Art-Invest Real Estate, um den ökologischen Fußabdruck zu reduzieren.
- Engagement in gemeinnützigen Projekten sowie Förderung des sozialen Engagements der Mitarbeitenden in lokalen Gemeinschaften.

Produktebene

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

Mindestanforderungen

- Berücksichtigung der 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.
 - Ziel, verstärkt Produkte mit Nachhaltigkeitsmerkmalen gemäß Artikel 8 sowie, sofern geeignet, Artikel 9 SFDR aufzulegen.
 - Sicherstellung, dass in jedem aufgelegten Produkt Nachhaltigkeitsrisiken (insbesondere Physische Umweltrisiken und Transitionsrisiken) angemessen berücksichtigt werden und dass 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.
- Durchführung eines ESG-Quick-Checks aller Investitionen nach festgelegten Kriterien, um mögliche „red flags“ frühzeitig zu identifizieren und Kosten zu vermeiden.
- Durchführung einer Technischen Due Diligence (mit Umwelt-Sektion: Altlasten- und Schadstoffuntersuchung etc. und TGA-Sektion: Bewertung der Wärmeversorgung, Fassade, Dämmung, etc.).
- Durchführung einer Rechtlichen Due Diligence (inkl. Prüfung Green Lease-Klauseln).
- Durchführung einer ESG Due Diligence (ausgenommen es gibt maßgebliche Gründe dagegen, bspw. wenn Anleger des Investmentvermögens dies explizit verlangen).

- Ausrichtung an geltenden regulatorischen Mindestanforderungen für Compliance und Berichterstattung.
- Erstellung einer umfangreichen Ankaufsvorlage mit Ausführungen zur Gebäude- und Lagequalität und den Ergebnissen der vorgenannten Due Diligence und dadurch hohe Transparenz im Ankaufsprozess (z.B. hinsichtlich möglicher Interessenskonflikte oder Risiken).
- Durchführung von Klimarisikoanalysen im Rahmen des Akquisitionsprozesses.

Zusätzliche Bestrebungen

- Entwicklung eines Dekarbonisierungspfades (bspw. mit Hilfe von CRREM) mit Optimierungsmaßnahmen zur Erstellung eines anlagenspezifischen Business Cases.
- Bestrebung insbesondere Immobilien für den Erwerb zu berücksichtigen, 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.
- Anwendung einer Taxonomie-Konformitätsprüfung zur Bewertung und Einordnung der Nachhaltigkeitsaspekte von Investitionen. Je nach Anlegerpräferenz können nicht-taxonomiekonforme Immobilien ausgeschlossen werden.

III. Art-Invest Real Estate führt **Projektentwicklungen und Kernsanierungen**, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar unter Berücksichtigung aktueller technischer und regulatorischer Standards durch.

Mindestanforderungen

- Überwachung des Verbrauchs von Ressourcen wie Wärme, Wasser und Strom, zum Beispiel durch den Einsatz von smarten Technologien (z.B. Smart Meter) und Ableitung von objektspezifischen Reduktionsmaßnahmen.

- Reduzierung der Betriebsemissionen am Objektstandort.
- Prüfung des Einsatzes von Baumaterialien mit verbesserten Umwelt- und Ressourceneigenschaften.
- Analyse der Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen für eine nachhaltige Energieversorgung.
- Gestaltung von Arbeitsplätzen und Gebäudeflächen, die den aktuellen sowie zukünftige absehbaren Anforderungen der Nutzer ganzheitlich gerecht werden.
- Evaluierung von Green Building-Zertifizierungen wie Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM) oder Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)-Gold.

Zusätzliche Bestrebungen (Neubau)

- Definition von Zielwerten für den gesamten Lebenszyklus für eingebundenen Kohlenstoff und Analyse der Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus. Langfristiges Ziel ist ein bilanziell emissionsarmer Gebäudebetrieb bis 2045.
- Ausrichtung des Planungs- und Bauprozesses an den Anforderungen der EU-Taxonomie, sofern anwendbar.
- 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.
- Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Standortwahl und, soweit möglich, Vermeidung ökologisch sensibler Flächen (z.B. Ackerland mit hoher Bodenfruchtbarkeit und Lebensräumen gefährdeter Arten).
- Entwicklung eines projektspezifischen Mobilitätskonzepts.

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

Mindestanforderungen

- Anwendung des Art-Invest Real Estate „Manage-to-Sustainability“-Ansatzes. Damit einhergehend, die Unterstützung einer kontinuierlichen Instandhaltung und Instandsetzung durch ein aktives Asset Management sowie entsprechend Berücksichtigung im Business Plan.
- Identifizierung von Synergie- und Einsparpotenzialen bei verbrauchsabhängigen Nebenkosten.
- Planung und Steuerung der Instandhaltung und Instandsetzung durch ein aktives Asset Management und entsprechende Budgetplanung im Business Plan.
- Bestandsmanagement mit Hilfe der von CRREM erstellten ESG- /Dekarbonisierungsfahrplänen.
- Prüfung und Bewertung der Implementierung eines digitalen Energiemanagementsystems gemäß ISO 50001, wie beispielsweise aedifion.
- Untersuchung der Anwendung von Sensorik und Lösungen für intelligente Gebäude (Smart-Building-Technologien) und bei Einsatz systematische Erhebung der Verbräuche.
- Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung des Nutzwerts der Immobilien und zur Unterstützung der Mieterzufriedenheit.
- Anwendung von Green Lease-Klauseln bei Neuvermietungen, soweit mit den Mietparteien vereinbar.
- Verbesserung der Erfassung und Analyse von ESG-Daten durch Datenmanagement-Systeme, um die ESG-Leistung des Portfolios transparent darzustellen.
- Kontinuierliche Schaffung von Transparenz über die ESG-Performance durch Messung auf Portfolio- und Einzelobjektebene im Rahmen des Investorenreportings.

Zusätzliche Bestrebungen

- Beteiligung an anerkannten Branchen-Benchmarks (z.B. GRESB), vorbehaltlich der Produkt- und Anlegeranforderungen.
- Nutzung von Klimaszenarien, fundierten Klimarisikobewertungen und ESG-DDs innerhalb der Betriebsphase, abhängig von Produkt- bzw. Anlegeranforderungen.
- Planung der Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit der Gebäude mithilfe eines Analysetools.
- 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 finanzielle 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 werden auch Stranding-Risiken unter Nutzung der CRREM-Methodik analysiert.

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

Art-Invest Real Estate unterstützt den Entwicklungsprozess der Immobilienwirtschaft im Hinblick auf Nachhaltigkeitsaspekte. Dazu beteiligt sich das Unternehmen aktiv in diversen Organisationen und Verbänden, um den Austausch zu ESG-Themen sowie deren Integration in Investitionsprozesse zu fördern.

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

- Unterzeichnung der **PRI** in der Kategorie "Investment Manager".
- Aktive Mitgliedschaft im **UN Global Compact** und im **UN Global Compact Netzwerk Deutschland** sowie Bezug zu ausgewählten Zielen für nachhaltige Entwicklung (SGDs) im Rahmen der Geschäftstätigkeit.
- Einhaltung der **BVI** – Wohlverhaltensregeln.
- Aktive Mitarbeit in Arbeitskreisen und Ausschüssen des **BVI** und **ZIA** (Zentraler Immobilienausschuss e. V.).
- Mitgliedschaft in der **INREV** (Investors in Non Listed Real Estate Vehicles).
- Teilnahme an der Arbeitsgruppe „IMMO2.Zero“ der **DENEFF** (Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V.).
- Engagement im **ULI** (Urban Land Institute).

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**, **BREEAM** und **DGNB** (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.), sowie **WELL-Zertifizierungen**, die Kriterien zu Gesundheit und Wohlbefinden der Gebäudenutzer berücksichtigen, und **WiredScore** hinsichtlich der Konnektivität und technischen Infrastruktur.

Unternehmensbeteiligung

Die Pflicht zur Darstellung der Mitwirkungspolitik gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG (sog. „Aktionärsrechterichtlinie“) ist für Art-Invest Real Estate 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.

Investorenbeteiligung

Art-Invest Real Estate bindet Anleger aktiv in relevante Entscheidungsprozesse sowie in die Weiterentwicklung nachhaltiger Investmentansätze ein. Ein besonderer Fokus liegt auf der Unterstützung bei der Umsetzung regulatorischer Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf Produkte nach Art. 8 und Art. 9 der SFDR.

Darüber hinaus fördert das Unternehmen die kontinuierliche Weiterentwicklung bestehender Anlageprodukte mit Blick auf zunehmende Nachhaltigkeitsanforderungen. Hierzu stellt das Unternehmen fundierte, entscheidungsrelevante Informationen bereit und bietet Workshops an, in denen strategische Ansätze und konkrete Handlungsoptionen praxisnah vermittelt werden.

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 Unterstützung eines konsistenten Ansatzes und Verständnisses für Nachhaltigkeit in allen Unternehmensbereichen.
- Austausch zu Beispielen nachhaltiger Praktiken innerhalb des Unternehmens.
- Förderung des Bewusstseins für Nachhaltigkeit bei den Mitarbeitenden durch Beratungscalls, Workshops in den Niederlassungen und übergreifenden Academyformaten.

- Bereitstellung regelmäßiger Informationen zu ESG-Themen 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 Mitarbeitenden 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

Für Art-Invest Real Estate bedeutet verantwortungsvolles Handeln, offen und transparent über unternehmerische Entscheidungen und Prozesse zu kommunizieren – sowohl intern als auch gegenüber Stakeholdern. Aus diesem Grund hat die Organisation folgende Berichtsstrukturen etabliert.

Interne Berichterstattung

Die interne Berichterstattung stellt eine strukturierte, regelmäßige und anlassbezogene Information der relevanten Stakeholder zu Nachhaltigkeitsthemen sicher. Das Asset Management informiert das Fondsmanagement im Rahmen der quartalsweisen stattfindenden Sitzungen über objektspezifische Nachhaltigkeitsmaßnahmen. Die Geschäftsführung wird fortlaufend sowie bei Bedarf ad hoc über relevante Entwicklungen in Kenntnis gesetzt. Der Aufsichtsrat wird vierteljährlich im Rahmen der regulären Aufsichtsratssitzungen über wesentliche Nachhaltigkeitsthemen informiert.

Darüber hinaus unterstützt die interne Berichterstattung die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in der Investmentstrategie. Im Rahmen der Quartalsberichte werden potenzielle Auswirkungen von Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Anlagestrategien regelmäßig analysiert und bewertet.

Externe Berichterstattung

Die externe Berichterstattung dient der transparenten Kommunikation von Nachhaltigkeitsinformationen gegenüber Anlegern sowie, gesetzlich vorgesehen, gegenüber der Öffentlichkeit. Die Erstellung von Kundenberichten wie Jahresberichten wird von Art-Invest Real Estate teilweise ausgelagert. Dabei wird die Einhaltung der Pflichtangaben gemäß der SFDR und Taxonomie-Verordnung sichergestellt. 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 Rahmen des regelmäßig veröffentlichten Nachhaltigkeitsbericht informiert Art-Invest Real Estate über ihre Nachhaltigkeitsstrategie. Dabei werden unter anderem Emissionsdaten offengelegt sowie ausgewählte ESG-Instrumente und deren Anwendung innerhalb der Organisation vorgestellt. Durch die Veröffentlichung auf der Unternehmenswebsite von Art-Invest Real Estate wird relevanten Interessensgruppen ein dauerhafter Zugang zu aktuellen Nachhaltigkeitsthemen ermöglicht.

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 die Teams Sustainability Management und Risikomanagement. 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. Die Überarbeitungen oder etwaige wesentliche Änderungen bedürfen zeitnah die Genehmigung durch die Geschäftsführung.

Abgrenzung zu anderen Richtlinien

Die Richtlinie für verantwortungsvolles Investieren steht im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Art-Invest Real Estate, die in regelmäßigen Abständen aktualisiert wird. Sie steht außerdem in Übereinstimmung mit dem intern entwickelten und angewandten Leitfaden für nachhaltiges Bauen und der Richtlinie zur Erreichung von „Netto-Null-Emissionen“. 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 soziale Arbeitsbedingungen" und die „Richtlinie für Vielfalt, Gleichbehandlung und Inklusion“.