

Real I.S. Modern Living

ESG-Strategie

Mit der ESG-Strategie für den Real I.S. Modern Living (nachstehend auch „Sondervermögen“ genannt) möchte die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (nachstehend „Real I.S.“ oder „Gesellschaft“ genannt) in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die sogenannten ESG-Kriterien Umwelt (Environment), Soziales (Social) und gute Unternehmensführung (Governance) fördern.

Das wesentliche Ziel des Real I.S. Modern Living ist es, ein werthaltiges Immobilien-Portfolio aufzubauen, das einen positiven Beitrag zu dem von der Europäischen Union definierten Umweltziel des Klimaschutzes leistet. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, hat die Real I.S. für das Sondervermögen ökologische Merkmale im Sinne des Artikels 8 Absatz 1 der EU-Offenlegungsverordnung sowie messbare Bewertungskriterien festgelegt.

Informationen zu den für den Real I.S. Modern Living festgelegten ökologischen Merkmalen¹

Spätestens nach Ablauf der vierjährigen Anlaufzeit soll fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mehr als 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale.²

Ökologische Merkmale

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die nachfolgenden ökologischen Merkmale festgelegt, denen jeweils zwei Bewertungskriterien zugeordnet sind, wobei sich jedes Bewertungskriterium mit einem individuellen Umweltaspekt befasst:

ÖKOLOGISCHE MERKMALE	GEWICHTUNG	BEWERTUNGSKRITERIEN
Effizienz bei der Nutzung von Energie, Einsatz von erneuerbaren Energien sowie Begrenzung von Treibhausgasemissionen	40 %	Gebäude- und Energiemanagement sowie Gebäudeautomation
		Standort, Transport und Verkehr
Schutz von Wasser und Boden sowie der biologischen Vielfalt	30 %	Wassermanagement
		Bodennutzung und Ökologie
Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling	30 %	Materialien
		Abfallwirtschaft

¹ Artikel 10 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“ oder auch „Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR“).







² Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Angaben zu den Methoden zur Bewertung, Messung und Überwachung der ökologischen Merkmale

Bewertungsmodell für die ökologischen Merkmale (ESG-Check)

Im Verlauf des Ankaufsprozesses wird die zu erwerbende Immobilie (direkt oder indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft) einem internen, von der Gesellschaft entwickelten ESG-Check unterzogen. Mittels dieses ESG-Checks wird geprüft, ob bzw. in welchem Umfang eine Immobilie die ökologischen Merkmale erfüllt, bzw. ob eine Immobilie im Rahmen eines „manage-to-ESG“-Ansatzes durch die Umsetzung von konkreten Maßnahmen während der Haltedauer der Immobilie die ökologischen Merkmale nachweisbar erfüllen kann.

Abhängig von der Nutzungsart der Immobilie sowie davon, ob es sich um eine Bestands- oder Neubauimmobilie handelt, werden im Rahmen des ESG-Checks die Bewertungskriterien der ökologischen Merkmale anhand eines Fragenkatalogs geprüft, den die Gesellschaft unter anderem aus den Nachhaltigkeitskriterien gängiger Zertifizierungssysteme abgeleitet hat und der fortlaufend an die aktuellen Entwicklungen am Markt angepasst wird. Dabei werden für die einzelnen Bewertungskriterien unter anderem die folgenden Punkte untersucht und einzeln bewertet:

	Gebäude- und Energiemanagement sowie Gebäudeautomation	Überwachung und Analyse des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen u.a. durch den Vergleich mit einer international anerkannten Benchmark (derzeit mit dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) der Europäischen Union)
	Standort, Transport und Verkehr	Zugänglichkeit zum öffentlichen Nahverkehr, Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs
	Wassermanagement	Überwachung des Trinkwasserverbrauchs auf Gebäude- und Mieterebene zur Erkennung und Vermeidung eines erhöhten Wasserverbrauchs und von Leckagen
	Bodennutzung und Ökologie	Minimierung der Auswirkungen auf die bestehende Standortökologie und deren Verbesserung, Analyse der Oberflächenversiegelung sowie der begrünten Fassaden und Dächer, Schutz von historischen Bestandsgebäuden, Grundstücksauswahl
	Materialien	Schutz der Innenraumluftqualität durch die Ermittlung von gesundheits-schädlichen Altlasten und Schadstoffen
	Abfallwirtschaft	Messung des Abfallverbrauchs, Abfalltrennung / Recyclingmöglichkeiten

Bei der Beantwortung der Fragenkataloge für die einzelnen Bewertungskriterien kann sich die Gesellschaft unter anderem der Ergebnisse einer Gebäudezertifizierung bzw. der Ergebnisse eines Pre-Assessments / Erstbewertung für die Zertifizierbarkeit einer Immobilie bedienen.

Der ESG-Check beruht auf einem Punktesystem, bei dem die Gesellschaft davon ausgeht, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbeurteilung zu mehr als 50 % erfüllt, wenn mindestens 2,6 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden. Dies gilt auch für Immobilien, die im Rahmen eines „manage-to-ESG“-Ansatzes erworben werden.

Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für den ESG-Check werden zunächst für jedes ökologische Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Beantwortung der Fragenkataloge für die einzelnen Bewertungskriterien ergeben. Im Anschluss werden dann die ökologischen Merkmale durch den von der

Gesellschaft festgelegten Prozentsatz entsprechend gewichtet, sodass sich eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für den ESG-Check ergibt, die auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet wird.

Während der Haltedauer einer Immobilie wird die Gesellschaft die fortlaufende Einhaltung der ökologischen Merkmale jährlich prüfen.

Verbesserung der ökologischen Merkmale

Beim Erwerb einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen Merkmale konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Derartige Maßnahmen können z. B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist, sind gegebenenfalls keine Maßnahmen erforderlich.

ESG-Berichterstattung

Der Grad der Erfüllung der durch die Gesellschaft festgelegten ökologischen Merkmale einer Immobilie wird für die Anleger im Login-Bereich auf der Internetseite der Real I.S. unter „Ihre gezeichneten Fonds“ sowie innerhalb der Jahresberichterstattung offengelegt.

Datenquellen

Bei der Beurteilung der Eignung einer Immobilie im Rahmen des vorgenannten ESG-Checks ist die Real I.S. neben eigenen Recherche-Ergebnissen auch auf Informationen und Daten von externen Anbietern angewiesen. Bei der Auswahl der externen Anbieter geht die Real I.S. mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen; vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind (z. B. weil sie auf falschen Annahmen beruhen).

Verantwortungsvolles Investieren auf Unternehmensebene der Real I.S.

Die ESG-Strategie des Sondervermögens ist zudem wesentlich dadurch geprägt, dass sich die Real I.S. durch Unterzeichnung der internationalen PRI-Initiative der UN (Principles for Responsible Investment) zur Einhaltung der Prinzipien für verantwortliches Investieren bei ihren Investitionsentscheidungen verpflichtet hat. Insoweit berücksichtigt die Real I.S. bei ihren Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen neben den vorgenannten ökologischen Merkmalen auch weitere Nachhaltigkeitsaspekte aus den Bereichen „Soziales“ und „gute Unternehmensführung“ im Rahmen eines eigenen ESG-Leitbilds.³

Einhaltung von Ausschlusskriterien für gewerbliche Mieter / Generalmieter^{4, 5}:

- Null Toleranz bei geächteten Waffen, Pornographie, hohem Länderkorruptionsrisiko / sanktionierten Ländern, sanktionierten Unternehmen und Personen gemäß den Kriterien der UN Global Compact
- Grundsätzlich kein Neuabschluss bzw. keine Verlängerung von Mietverhältnissen bei Mietern mit kontroversen Geschäftsfeldern (u. a. Kriegswaffen-, Tabak-, Kohleproduktion und Glücksspiel)

³ Weitere Informationen zur ESG Strategie der Real I.S. unter www.realisag.de

⁴ Keine Prüfung von privaten Endmietern; keine Prüfung der Lieferketten, Kunden der Mieter bzw. von Mutter- und Tochtergesellschaften

⁵ Bei der Prüfung von Ausschlusskriterien orientiert sich die Gesellschaft unter anderem an den Vorgaben der BayernLB.

- Berücksichtigung von branchenüblichen Ausschlusslisten bei der Mieter- und Geschäftspartnerauswahl (insbesondere schwerwiegende Verstöße gegen den UN Global Compact, Sanktionslisten)

Integration von Nachhaltigkeitskriterien in Vertragsverhältnisse

- Mieterdialog zur Ressourcenschonung und Förderung nachhaltiger Mietvertragsgestaltungen (z.B. Elemente von Green Leases)
- Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Vertragsgestaltung und Leistungsbeschreibung mit Lieferanten und Dienstleistern
- Berücksichtigung des UN Global Compact auch bei der Auswahl finanzieller Gegenparteien (Banken, Broker) und der Anlage liquider Mittel

Soziale Kriterien

Die Gesellschaft berücksichtigt bei Ihren Investitionsentscheidungen grundsätzlich auch soziale Kriterien, wobei deren Vorliegen oder Nichtvorliegen jedoch keine Investitionsvoraussetzung sind:

- Gestaltung lebenswerter Stadträume/ -quartiere, z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Kultur, Bildung, Spielplätze
- Schaffung von Raumkonzepten unter Berücksichtigung der Aspekte Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden (z. B. Balkone, natürliche Belichtung aller Wohnräume, Begrünung von Freianlagen, Einbruchschutz, Notfallrufnummern)
- Sicherstellung von Barrierefreiheit in einer angemessenen Anzahl an Wohneinheiten (z. B. Vorhandensein von Rampen, Aufzügen, Türöffnern, Gegensprechanlagen)
- Unterstützung nachhaltigen Mieterverhaltens, z. B. Nutzung ÖPNV durch nahegelegene Haltestellen, fahrradfreundliche Erschließung, Fußläufigkeit von Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs