

SFDR Artikel 9 (Teil-)Fonds - Website
Offenlegungskapitel basierend auf Artikel 23 und 37
bis 49 [SFDR Delegated Regulation \(EU\) 2022/1288](#)

Vollständige Bezeichnung des Artikel 9 (Teil-) Fonds:
Asia Green S.A. SIF-SICAV – Real Estate Fund

Identifikation der juristischen Einheit: N/A

Datum der Überprüfung: 20.12.2022

1. Zusammenfassung

Immobilien in verschiedenen Sektoren sind für schätzungsweise 40% des Energieverbrauchs und 36% der Kohlenstoffemissionen verantwortlich. Aus diesem Grund kann die Nachhaltigkeit von Immobilien oder grünen Gebäuden eine entscheidende Rolle bei der Eindämmung des Klimawandels spielen.

Das Investitionsziel des Real Estate Fund (der "REF" oder der "Teilfonds"), des Teilfonds von Asia Green S.A. SIF-SICAV (der "Fonds"), ist die Investition in nachhaltige Immobilienprojekte in Asien. Umweltbezogene Nachhaltigkeit bei Immobilien bedeutet, dass weniger Energie in Baumaterialien enthalten ist, weniger Wasser verbraucht wird, die Energieeffizienz erhöht wird und weniger Abfall durch das Gebäude entsteht, was sich letztlich in einer Verringerung der Treibhausgasemissionen ("THG-Emissionen") und einem verbesserten Komfort und Wohlbefinden für die Endnutzer der Immobilien niederschlägt. Im Rahmen der Verfolgung des Ziels nachhaltiger Investments gemäss Artikel 9 SFDR leisten die Immobilieninvestments des Teilfonds einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels und schaden den anderen in Artikel 9 der EU-Taxonomieverordnung festgelegten Umweltzielen nicht wesentlich.

Die Erreichung der nachhaltigen Investitionsziele wird durch die ESG-Richtlinien und die ESG-Strategie von Asia Green Real Estate AG, dem Investment Manager des Fonds, geleitet und sichergestellt.

Die Erreichung der umweltbezogenen Nachhaltigkeitsziele wird durch die Nachhaltigkeitsmassnahmen sichergestellt, die durch das dedizierte Team von Nachhaltigkeitsexperten, dem internen Green Building Team des Investment Managers, definiert werden. Diese Massnahmen werden konsequent in allen Phasen des Lebenszyklus von Investmentprojekten umgesetzt - in der Planungs-, Bau- und Betriebsphase. Infolgedessen weisen die Immobilien im REF-Portfolio erhebliche Verbesserungen in drei wichtigen Ressourcenkategorien auf - Einsparungen bei Energie, Wasser und in Baumaterialien enthaltene Energie, sowie bei der Abfallerzeugung. Die Wirksamkeit der Umsetzung der ESG-Strategie wird jährlich durch die externen Bewertungen des Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB") und durch die Green Building Certification Excellence in Design for Greater Efficiencies ("EDGE") der IFC World Bank Group bestätigt.

Die GRESB-Bewertung ist der weltweit umfassendste Immobilienindex und die wichtigste externe Benchmark-Bewertung für Projekte im Portfolio des REF. Die GRESB-Bewertung ermöglicht ein Peer-Benchmarking der ESG-Performance und des Managements für Immobilienunternehmen und Immobilienfonds auf der ganzen Welt. Dafür definiert der GRESB jährlich Vergleichsgruppen in Abhängigkeit der geografischen Lage des Objekts, der Art des Immobilienobjekts, der Gesamtbruttogeschossfläche ("BGF") und der Art des Unternehmens. Die ESG-Daten für die GRESB-Bewertung werden von den Mitgliedern des Green-Building-Teams im Laufe des Jahres auf der Ebene der einzelnen Anlagen erfasst und im darauffolgenden Jahr selbst an GRESB gemeldet, um Immobilienprojekte sowohl mit absoluten Standards als auch mit Branchenpeers vergleichen zu können. Die aktuellste GRESB-Bewertung zeigt, dass das REF-Portfolio über dem Gesamtdurchschnitt der Teilnehmer liegt. REF wurde von GRESB als regionaler Branchenführer im Jahr 2020 anerkannt und hat seine Punktzahl in den Bewertungen 2021 und 2022 weiter verbessert. Darüber hinaus wurde REF mit dem "Green Star Label" ausgezeichnet, was die Konsistenz in allen Bewertungsaspekten zeigt.

Die "Green Building EDGE"-Zertifizierung ist eine externe Bestätigung dafür, dass das Projekt in drei Ressourcenkategorien - Energie- und Wassereinsparungen sowie in Baumaterialien enthaltene Energie - eine um mindestens 20% bessere Leistung aufweist. EDGE vergleicht das Projekt mit der gleichen Art von Immobilienanlagen in der gleichen geografischen Region. Die EDGE-Zertifizierung impliziert, dass die ESG-Leistung des Projekts mindestens 20% besser ist als die vergleichbaren Projekte in Bezug auf Energie- und Wassereinsparungen sowie die in den Baumaterialien enthaltene Energie. 61% der Anlagen im REF-Portfolio haben die EDGE-Zertifizierung für grüne Gebäude erhalten.

Zudem unterhält der Investment Manager ein internes Nachhaltigkeits-Tool, EcoTool. Alle Liegenschaften werden in der Anfangsphase des Investmentprozesses einer EcoTool-Bewertung unterzogen. Die Bewertungen werden vom Green Building Team durchgeführt. Das Ergebnis der Bewertung in der Anfangsphase des Investmentprozesses ist ein konkreter Verbesserungsvorschlag auf der Ebene des einzelnen Vermögenswerts, der ESG-Massnahmen enthält, die umgesetzt werden sollen, um das Erreichen des nachhaltigen Investitionsziels zu gewährleisten.

Soziale Aspekte der Investitionsprojekte werden in der Sozialrichtlinie behandelt, nach der sich der Investment Manager und seine lokalen Joint-Venture-Partner verpflichten, in Projekte zu investieren, die der lokalen Gemeinschaft dienen und die sozioökonomischen Auswirkungen auf die Beteiligten sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase der Investitionsobjekte berücksichtigen. Gleichzeitig ist der Investment Manager bestrebt, alle geschäftlichen Angelegenheiten in Übereinstimmung mit den höchsten Standards der Geschäftsethik zu führen und als sozial verantwortliches Unternehmen und guter Unternehmensbürger zu handeln.

Der Investment Manager ist verpflichtet, an allen Standorten an denen er tätig ist, die höchsten Corporate-Governance-Standards einzuhalten. Die Organisation und das Management des Investment Managers unterliegen den Richtlinien und Verfahren, die in Übereinstimmung mit den schweizerischen und internationalen Corporate-Governance-Anforderungen aufgestellt und in den wichtigsten Corporate-Governance-Dokumenten festgelegt wurden, darunter die Articles of Association, Investment Guidelines, der Code of Conduct und die Governancerichtlinie. Letztere gilt für alle operativen Einheiten des Investment Managers und deren Unternehmen.

Der Investment Manager unterhält eine Menschenrechtsrichtlinie, in der die wesentlichen Elemente der Verpflichtung des Investment Managers festgelegt sind, seiner Verantwortung für die Achtung und Förderung der internationalen Menschenrechte nachzukommen.

Der Umgang mit Gegenparteien, deren Tätigkeiten als unethisch, gesellschaftsschädigend oder als Verstoß gegen Gesetze oder Vorschriften angesehen werden, ist in der Ausschlussrichtlinie festgelegt. Der Investment Manager hat die notwendigen Schritte unternommen, um objektive Kriterien und Prozesse zu definieren, um den Ausschluss der Zusammenarbeit mit solchen Gegenparteien in jeder Phase des Investmentprojekts zu gewährleisten.

Gemäss dem nachhaltigen Investitionsziel des REF ist der Investment Manager ein PRI-Unterzeichner und hat sich verpflichtet, die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen und den PRI Montréal

Pledge zu befolgen. Darüber hinaus hat sich der Investment Manager verpflichtet, einen Beitrag zu den Zielen des Paris Agreement zu leisten und bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

2. Keine erhebliche Beeinträchtigung des nachhaltigen Investitionsziels

Wichtigstes Investitionsziel des REF ist die Investition in nachhaltige Immobilienprojekte in Asien. Ökologische Nachhaltigkeit bei Immobilien bedeutet weniger in Baumaterialien gebundene Energie, einen geringeren Wasserverbrauch, eine höhere Energieeffizienz und weniger Abfall, der durch das Gebäude entsteht, was sich in geringeren THG-Emissionen und verbessertem Komfort und Wohlbefinden für die Endnutzer der Immobilien niederschlägt. Während ein wesentlicher Beitrag zum Umweltziel der Eindämmung des Klimawandels geleistet wird, werden die folgenden Massnahmen getroffen, um andere Umweltziele nicht wesentlich zu beeinträchtigen:

1. Verbesserte Umwelt-, Sozial- und Governance (ESG) Due Diligence für neue Akquisitionen.
2. Laufende Überwachung der Umsetzung der ESG-Eigenschaften während der Bauphase, um den Erhalt der externen Green-Building-Zertifizierungen zu gewährleisten.

In der operativen Phase werden die folgenden Methoden bei allen Investitionsprojekten im REF Portfolio eingesetzt:

1. Wasserrecycling
2. Nutzung erneuerbarer Energien
3. Abfalltrennung
4. Verringerung der Bauabfälle
5. Übereinstimmung der Immobilieninvestitionen mit der Sozialrichtlinie des Investment Managers, wie unten im Abschnitt "Anlagestrategie" ausführlich beschrieben

Da es sich bei den Assets des REF zu 100% um Immobilienprojekte handelt, werden die PAI-Indikatoren gemäss Tabelle 1 und die PAI Indikatoren, die speziell für Investitionen in Immobilienanlagen gelten, gemäss Tabelle 2 von Anhang I SFDR RTS berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die anderen Umweltziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die folgenden PAI-Indikatoren werden auf der Asset-Ebene kontinuierlich überwacht und bewertet:

Tabelle 1 Klima- und andere umweltbezogene Indikatoren		
Negativer Nachhaltigkeitsindikator		Messgrösse
Treibhausgas-emissionen	THG-Emissionen	Bereich 1 THG-Emissionen
		Bereich 2 THG-Emissionen
		Bereich 3 THG-Emissionen
		Total THG-Emissionen

	Kohlenstoff-Fussabdruck	Kohlenstoff-Fussabdruck
	THG-Intensität der investierten Unternehmen	THG-Intensität der investierten Unternehmen
	Anteil des Verbrauchs und der Produktion von nicht-erneuerbaren Energien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtverbrauch an Energie ▪ Gesamtverbrauch an Energie aus erneuerbaren Quellen ▪ Anteil des Verbrauchs nicht-erneuerbarer Energie
Abfall	Verhältnis von gefährlichen und radioaktiven Abfällen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gefährliche Abfälle pro investierte Million EUR ▪ Radioaktive Abfälle pro investierte Million EUR
Tabelle 1- Indikatoren für Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, Korruptions- und Bestechungsbekämpfung		
Sozial- und Arbeitnehmerbelange	Fehlen von Verfahren und Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der Prinzipien des UN Global Compact und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, ohne Massnahmen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Prinzipien oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder Mechanismen zur Bearbeitung von Beschwerden, um Verstösse gegen die UNGC-Prinzipien oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen anzugehen
	Geschlechtervielfalt im Verwaltungsrat	Durchschnittliches Verhältnis von weiblichen zu männlichen Verwaltungsratsmitgliedern
Indikatoren für Investitionen in Immobilien		
Fossile Brennstoffe	Exponierung an fossilen Brennstoffen durch Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben
Energie-effizienz	Exponierung zu energieineffizienten Immobilien	Anteil der Investitionen in energieineffiziente Immobilien

Tabelle 2 Zusätzliche Klima- und andere umweltbezogene Indikatoren

Negative Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit	Negative Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (qualitativ oder quantitativ)	Messgrösse
Emissionen	Investitionen in Unternehmen ohne Initiativen zur Verringerung der Kohlenstoffemissionen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die keine Initiativen zur Verringerung der Kohlendioxidemissionen im Einklang mit dem "Paris Agreement" durchführen
Energieleistung	Verteilung des Energieverbrauchs nach Art der nicht-erneuerbaren Energiequellen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anteil des Stroms aus erneuerbaren Energien am Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie; ▪ Anteil der erneuerbaren Brennstoffe am Gesamtverbrauch an erneuerbarer Energie; ▪ Anteil der erneuerbaren Fernwärme und -kälte an der gesamten verbrauchten Energie; ▪ Stromverbrauch insgesamt ▪ Gesamtverbrauch an Brennstoff(en) ▪ Gesamtverbrauch an Fernwärme und -kälte; ▪ Anteil des Stromverbrauchs aus nicht erneuerbaren Quellen; ▪ Anteil des Brennstoffverbrauchs aus nicht erneuerbaren Quellen; ▪ Anteil von Fernwärme und -kälte aus nicht erneuerbaren Quellen
Wasser, Abfall und Material Emissionen	Investitionen in Unternehmen ohne Wassermanagementpolitik	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die keine Wassermanagementpolitik betreiben
	Anteil nicht recycelter Abfälle	Tonnen nicht recycelter Abfälle, die von Unternehmen, in die investiert wird, generiert werden, pro investierter Million EUR, angegeben als gewichteter Durchschnitt

Indikatoren für Investitionen in Immobilien		
Treibhausgas-emissionen	THG-Emissionen	Scope 1 THG-Emissionen, die durch Immobilien generiert werden
		Scope 2 THG-Emissionen, die durch Immobilien generiert werden
		Scope 3 THG-Emissionen, die durch Immobilien generiert werden
		Gesamte THG-Emissionen, die durch Immobilien generiert werden
	Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch in GWh der eigenen Immobilienanlagen pro Quadratmeter
	Abfallproduktion im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und nicht unter einen Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag fallen
	Verbrauch von Rohstoffen für Neubauten und grössere Renovierungen	Anteil der Rohbaustoffe (ohne rückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zum Gesamtgewicht der bei Neubauten und grösseren Renovierungen verwendeten Baustoffe
	Artifizialisierung von Land	Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Flächen im Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Mauern) im Vergleich zur Gesamtfläche der Grundstücke aller Anlagen

Da der REF ein Investmentvehikel ohne Mitarbeiter ist, gelten die PAI-Indikatoren für Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, Korruptions- und Bestechungsbekämpfung, gemäss Tabelle 3 in Anhang I SFDR, direkt für den Investment Manager und seine Konzerngesellschaften. Indirekt gelten sie jedoch auch für alle Unternehmen und Joint Ventures des REF als Teilfonds von Asia Green S.A. SIF-SICAV, der vom Investment Manager verwaltet wird.

Tabelle 3 Zusätzliche Indikatoren für Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte, Korruptions- und Bestechungsbekämpfung

Negative Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit	Negative Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (qualitativ oder quantitativ)	Messgrösse
Für das Unternehmen geltende Indikatoren		
Soziales und Arbeitnehmerbelange	Investitionen in Unternehmen ohne Massnahmen zur Prävention von Arbeitsunfällen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die keine Massnahmen zur Prävention von Arbeitsunfällen ergriffen haben
	Fehlen eines Verhaltenskodex für Lieferanten	Anteil der Investments in Unternehmen, die keinen Verhaltenskodex für Lieferanten haben (gegen unsichere Arbeitsbedingungen, prekäre Arbeit, Kinderarbeit und Zwangsarbeit)
	Fehlender Mechanismus für die Bearbeitung von Beschwerden und Reklamationen im Zusammenhang mit Mitarbeiterangelegenheiten	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in denen es keinen Mechanismus für die Bearbeitung von Beschwerden/Beschwerden im Zusammenhang mit Mitarbeiterangelegenheiten gibt
	Unzureichender Schutz für Whistleblower	Anteil der Investments in Unternehmen ohne Massnahmen zum Schutz von Whistleblowern
	Vorfälle von Diskriminierung	1. Anzahl der gemeldeten Diskriminierungsfälle in den Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt 2. Anzahl der Diskriminierungsvorfälle, die zu Sanktionen in Unternehmen, in die investiert wurde, geführt haben, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt
Menschenrechte	Fehlende Menschenrechts-richtlinie	Anteil der Investments in Unternehmen ohne Menschenrechtsrichtlinie
	Fehlende Due Diligence	Anteil der Investitionen in Unternehmen, bei denen keine Sorgfaltsprüfung zur Ermittlung, Verhinderung, Milderung und Bewältigung negativer Auswirkungen auf die Menschenrechte durchgeführt wurde

	Fehlen von Verfahren und Massnahmen zur Verhinderung des Menschenhandels	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die keine Massnahmen gegen den Menschenhandel ergreifen
	Betriebe und Lieferanten, bei denen ein erhebliches Risiko von Kinderarbeit besteht	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die in Betrieben und bei Zulieferern tätig sind, bei denen ein erhebliches Risiko von Kinderarbeit besteht, bezogen auf die geografischen Gebiete oder die Art der Tätigkeit
Anti-Korruption und Anti-Bestechung	Fehlende Massnahmen zur Korruptions- und Bestechungsbekämpfung	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die keine mit dem UN-Übereinkommen gegen Korruption und Bestechung konforme Politik verfolgen

Die Übereinstimmung des nachhaltigen Investitionsziels des REF mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, einschliesslich der in der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über die grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und der Internationalen Menschenrechtskonvention niedergelegten Prinzipien und Rechte, wird durch die Menschenrechtsrichtlinie (die "Richtlinie") gewährleistet, die auf Ebene der Asia Green Real Estate AG (der "Investment Manager") gilt. Die Richtlinie gilt für alle Unternehmen innerhalb der Asia Green Real Estate-Gruppe, einschliesslich der Unternehmen des REF, der vom Investment Manager verwaltet wird. Die Richtlinie ist auf Anfrage unter der folgenden E-Mail-Adresse erhältlich: compliance@asiagreen.com.

3. Nachhaltiges Investitionsziel des Finanzprodukts

Immobilien in verschiedenen Sektoren sind für schätzungsweise 40% des Energieverbrauchs und 36% der Kohlenstoffemissionen verantwortlich. Vor diesem Hintergrund spielen nachhaltige Immobilien oder grüne Gebäude eine entscheidende Rolle bei der Eindämmung des Klimawandels. Der REF hat sich verpflichtet, zu den Zielen des "Paris Agreement" beizutragen und bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Das allgemeine Investitionsziel des REF besteht darin, durch Investitionen in Immobilienanlagen, insbesondere in nachhaltige Immobilien in Asien, neben regelmässigen Erträgen einen Kapitalzuwachs zu erzielen und den Wert des REF-Vermögens mittel- bis langfristig zu steigern.

Umweltbezogene Nachhaltigkeit bei Immobilien bedeutet weniger graue Energie in Baumaterialien, weniger Wasserverbrauch, höhere Energieeffizienz und weniger Abfall, der beim Bau entsteht, was sich letztlich in geringeren Kohlendioxidemissionen und verbessertem Komfort und Wohlbefinden für die Endnutzer der Immobilien niederschlägt. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Massnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit in der Planungs-, Bau- und Betriebsphase der Gebäude im Portfolio des REF umgesetzt.

Infolgedessen leisten die Immobilien im Portfolio des REF einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels. Die Ergebnisse werden jährlich durch die externen Bewertungen des Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB") und durch das von der IFC-Weltbankgruppe verliehene Green-Building-Label "Excellence in Design for Greater Efficiencies" ("EDGE") bestätigt.

Der primäre geografische Schwerpunkt liegt auf Asien, insbesondere auf den wichtigsten asiatischen Städten.

4. Anlagestrategie

Das Hauptziel des REF ist es, in nachhaltige Immobilienprojekte in Asien zu investieren. In diesem Zusammenhang sind die ESG-Merkmale ein integraler Bestandteil des Investmentprozesses des REF, wie in der "[Green Building- und ESG-Strategie](#)" näher definiert. Die ESG-Anlagestrategie definiert das Investitionsziel und den Ansatz zur Erreichung dieses Ziels. Sie legt auch fest, wie diese Ziele gemessen und den Interessengruppen mitgeteilt werden. Die ESG-Anlagestrategie beschreibt auch die relevanten Nachhaltigkeitsrisiken und wie diese im Laufe des Investitionsprozesses abgemildert werden.

Um die Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel durch die definierte Anlagestrategie zu gewährleisten, setzt der Investment Manager eine Reihe von Richtlinien, die ESG-Richtlinien, ein, die die Verfahren zur Erreichung der ESG-Ziele in Bereichen wie Klimawandel, Nutzung natürlicher Ressourcen, Gesundheit und Wohlergehen, Arbeitsnormen, Vielfalt und Entwicklung der Gemeinschaft regeln.

Die Entwicklung und Umsetzung der ESG-Strategie wird durch das interne Green-Building-Team gewährleistet, das unter anderem für folgende Aufgaben zuständig ist:

1. Durchführung interner Nachhaltigkeitsbewertungen mit Hilfe des internen Nachhaltigkeits-Tools EcoTool
2. Überarbeitung und regelmässige Aktualisierung des EcoTools
3. Die Verpflichtung, nach Möglichkeit alle neuen Projekte mit der EDGE Green Building-Zertifizierung der IFC zu versehen
4. Umsetzung der ESG-Anlagestrategie während des gesamten Projektlebenszyklus, d. h. während der Due-Diligence-Prüfung, in der Akquisitions- oder Entwicklungs-, Bau- und Betriebsphase
5. Transparente Kommunikation der Ergebnisse der Umsetzung der ESG-Anlagestrategie an die wichtigsten Interessengruppen (Investoren, Mieter, Geschäftspartner und Mitarbeiter)
6. Regelmässiger Wissensaustausch mit den internen Interessengruppen durch Schulungen und Webinare.

Die ESG-Anlagestrategie verlangt, dass alle Projekte mit lokalen und internationalen Green-Building-Labels zertifiziert sind. Auf dieser Grundlage ist die anfängliche Bewertung der lokalen ESG-Regulierungsanforderungen ein integraler Bestandteil jedes Investmentprozesses. Ein Planungsrahmen, der darauf abzielt, Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsprobleme zu mindern, die Flächennutzung, die Qualität der Baumaterialien sowie die potenziellen sozioökonomischen Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden zu bewerten, ist Teil der Due-Diligence-Phase des Investmentprozesses. Das Ergebnis der vom Green-Building-Team durchgeführten Bewertung ist ein Vorschlag, der eine Reihe von Massnahmen zur Verbesserung der ESG-Eigenschaften des Projekts umfasst. Die definierten Massnahmen werden in der Planungs-, Bau-/Erwerbs-/Sanierungs- und Betriebsphase des Investmentprojekts umgesetzt. Der detaillierte Umsetzungsprozess ist in der "Green-Building- und ESG-Strategie" beschrieben, die unter <https://www.asiagreen.com/en/esg> verfügbar ist.

Der Umgang mit Gegenparteien, deren Tätigkeiten als unethisch, gesellschaftsschädlich oder als Verstoß gegen Gesetze oder Vorschriften angesehen werden, wird in der Ausschlussrichtlinie behandelt. Der

Investment Manager hat die notwendigen Schritte unternommen, um objektive Kriterien und Prozesse zu definieren, die den Ausschluss der Zusammenarbeit mit solchen Kontrahenten in jeder Phase des Investmentprojekts gewährleisten. Sollten diese Kriterien nicht erfüllt werden, führt dies zum Ausschluss aus dem laufenden oder zum Ausschluss aus zukünftigen Geschäften.

Soziale Aspekte der Investmentprojekte werden in der Sozialrichtlinie behandelt, mit der sich der Investment Manager und seine lokalen Joint-Venture-Partner verpflichten, in Projekte zu investieren, die der lokalen Gemeinschaft dienen und die sozioökonomischen Auswirkungen auf die Beteiligten sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase des Gebäudes berücksichtigen. Die Einhaltung dieser Verpflichtungen wird durch die folgenden Schritte sichergestellt:

1. Strikte Einhaltung des Masterplans der lokalen Regierung für die Infrastruktur (Schulen, Strassen, Spielplätze und allgemeines Gemeindeinteresse) und, falls erforderlich, Organisation von Beratungsgesprächen mit der Gemeinde im Umfeld eines Projekts, um Bedenken während und nach der Bauphase zu berücksichtigen.
2. Durchführung von Schulungen für die Mieter und Geschäftspartner über das Verhalten in Notfällen (Übungen bei Erdbeben, Feuer und Evakuierungsverfahren) und Benennung eines lokalen Verantwortlichen für Notfälle.
3. Durchführung von Programmen zur Minderung des Risikos von Aktivitäten, die sich negativ auf Komfort und Umwelt auswirken (Abfall-, Lärm- und Verkehrsmanagement), mit dem Ziel, die Gesundheit und das Wohlbefinden der umliegenden Gemeinden zu verbessern.
4. Bereitstellung von Beschäftigungsmöglichkeiten vor Ort, um sicherzustellen, dass die Gemeinde finanziell von der Entwicklung des Projekts profitiert.
5. Unterstützung lokaler Wohltätigkeitsinitiativen und Bewertung des Bedarfs der Gemeinschaft (z. B. Renovierung von betroffenen Häusern, Bau einer Nachbarschaftsschule).

Gleichzeitig stellt Investment Manager sicher, dass alle geschäftlichen Angelegenheiten im Einklang mit den höchsten Standards der Geschäftsethik durchgeführt werden, und handelt als sozial verantwortliches Unternehmen und guter Unternehmensbürger. Er investiert aktiv in das Wohlbefinden und die Entwicklung seiner Mitarbeiter und fördert kontinuierlich eine Kultur der Offenheit, Verantwortlichkeit und Professionalität. Weitere Einzelheiten zu den Grundsätzen und Verfahren finden sich im Verhaltenskodex und in der Menschenrechtstrichtlinie.

Der Investment Manager hat sich verpflichtet, an allen Standorten, an denen er tätig ist, die höchsten Corporate-Governance-Standards einzuhalten. Die Organisation und das Management des Investment Managers unterliegen den Richtlinien und Verfahren, die in Übereinstimmung mit den schweizerischen und internationalen Corporate-Governance-Anforderungen festgelegt wurden und in den wichtigsten Corporate-Governance-Dokumenten enthalten sind, darunter die Statuten, das Organisations- und Betriebsreglement, das Genehmigungsreglement, das Reglement des Investmentkomitees, die Anlagerichtlinien, der Verhaltenskodex und die Governance-Richtlinie.

5. Aufteilung der Investitionen

100% der Vermögenswerte im Portfolio des REF sind für Investitionen in Immobilien bestimmt. Die Investitionsprojekte im Portfolio des REF sind zu 100% nachhaltig, wobei 100% der Investitionen ein soziales Ziel verfolgen und 61% gemäss der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig eingestuft werden.

6. Überwachung des nachhaltigen Investitionsziels

An jedem seiner Investment-Standorte hat der Investment Manager mehrere Nachhaltigkeitsexperten benannt, die zusammen das Green Building Team bilden. Der messgrössengesteuerte Ansatz zur Überwachung der Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel wird auf jedes einzelne Investitionsprojekt im REF-Investmentportfolio angewandt. In Zusammenarbeit mit den lokalen Entwicklungspartnern hat der Investment Manager ESG-Parameter entwickelt, die vom Green-Building-Team angewandt werden, um eine wirksame Überwachung der Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel während des gesamten Projektlebenszyklus zu gewährleisten, d. h. von der Due-Diligence-Prüfung über die Planung und den Baubeginn/Erwerb der Anlage bis hin zur Betriebsphase und zum Abschluss des Exits.

Die Messung der Erreichung des Nachhaltigkeitsziels wird durch das firmeneigene Nachhaltigkeits-Tool EcoTool gewährleistet. Darüber hinaus werden alle Immobilien extern bewertet und gegebenenfalls mit dem EDGE-Zertifikat ausgezeichnet, der Green-Building-Zertifizierung der IFC, einem Mitglied der Weltbankgruppe. Die EDGE-Zertifizierung ist eine Bestätigung eines externen Dienstleisters, dass die Gebäude des REF in drei Ressourcenkategorien - Energie- und Wassereinsparungen sowie in Baumaterialien enthaltene Energie - eine um mindestens 20 Prozent bessere Leistung aufweisen. Zusätzliche externe Green-Building-Standards wie LEED, WELL und DGNB, China Green Star und Greenship, die nur auf den lokalen Märkten (China, Singapur und Indonesien) verwendet werden, werden zur Bewertung einzelner ESG-Merkmale der Gebäude herangezogen. Die Bewertungen werden entweder in der Planungs- und Bauphase oder in der Betriebsphase eines Gebäudes durchgeführt.

Die GRESB-Immobilienbewertung ist die umfassendste und wichtigste externe Bewertung der Projekte im Investmentportfolio des REF. Die GRESB-Bewertung wird jährlich durchgeführt und erfasst Informationen zur ESG-Performance auf der Ebene der einzelnen Vermögenswerte und des Portfolios. Um die Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels zu gewährleisten, werden die Daten zu den spezifischen ESG-Parametern das ganze Jahr über in Zusammenarbeit mit den lokalen Partnern erhoben. Die Mitglieder des Green-Building-Teams treffen sich in regelmässigen Abständen, um kontinuierliche Fortschritte bei der Verwirklichung des Nachhaltigkeitsziels und die Abstimmung zwischen den beteiligten Interessengruppen zu gewährleisten.

Der primäre soziale Aspekt der Umsetzung von Green-Building-Standards für Immobilien im REF bezieht sich auf die effektive Umsetzung von Massnahmen, die eine kontinuierliche Verbesserung der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens in den Gebäuden ermöglichen und somit einen nachhaltigen Lebensstandard für die Endnutzer ermöglichen.

THG	
THG-Emissionen	Asia Green überwacht die THG-Emissionen der Bereiche 1, 2 und 3 anhand des tatsächlichen Verbrauchs von Strom und fossilen Brennstoffen auf der Ebene der Anlagen.
Kohlenstoff-Fussabdruck	Als Unterzeichner des Montreal Carbon Pledge misst Asia Green den Kohlenstoff-Fussabdruck seiner bestehenden Anlagen. Die relativen Einsparungen werden auf der Grundlage der Ergebnisse der EDGE-Zertifizierungen berechnet. EDGE

	<p>vergleicht das Projekt mit gleichartigen Projekten in der gleichen geografischen Region. Die EDGE-Zertifizierung wird einem bewerteten Projekt erteilt, sofern es eine Punktzahl von mindestens 20% für die Einsparung von Energie, Wasser und in Baumaterialien enthaltene Energie erreicht, was bedeutet, dass das Projekt 20% besser abschneidet als vergleichbare Projekte.</p> <p>Gleichzeitig muss darauf hingewiesen werden, dass an dieser Stelle der individuelle Kohlenstoff-Fussabdruck der Beteiligten, wie z. B. der Mitarbeiter des Investment Managers, der Geschäftspartner und der Auftragnehmer für andere Angelegenheiten wie z. B. den Transport, nicht berücksichtigt wird.</p>
Anteil des Verbrauchs und der Erzeugung von nicht erneuerbarer Energie	Bei den meisten Anlagen wird der Stromverbrauch aus dem Stromnetz bezogen. Der prozentuale Anteil der nicht-erneuerbaren Energie an der Stromerzeugung aus dem Netz kann je nach Standort der Anlage variieren.
Biodiversität	
Aktivitäten, die sich negativ auf biodiversitätssensible Gebiete auswirken	Fragen der biologischen Vielfalt werden durch die örtliche Gesetzgebung geregelt und durch die Anforderung, eine Umweltgenehmigung zu erhalten, die von der Planung bis zur Umsetzung gilt, sowie durch die Einführung eines Überwachungsrahmens, der potenzielle Risiken für Land- und Wasserbiota sowie die Vielfalt der Vegetation bewertet, erfasst. Darüber hinaus werden die potenziellen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt durch die Flächennutzungsvorschriften der Stadt überwacht, nach denen eine Bebauung nur in nicht umweltgeschützten Gebieten möglich ist.
Wasser	
Emissionen in das Wasser	Die Wasseremissionen werden durch die folgenden Nachhaltigkeitsparameter überwacht: Wasserrecycling, Regenwassernutzung, effizienter Wasserverbrauch im Innen- und Aussenbereich (automatisches Bewässerungssystem, aufbereitetes Abwasser, Regenwasser und Grundablasswasser), Wassersparmassnahmen und Bewusstsein für Wassersparen. Die Emissionen in das Wasser werden durch regelmässige Wasserqualitätstests überwacht, um sicherzustellen, dass die Wasserqualität den Normen entspricht.
Abfall	
Verhältnis von gefährlichen und radioaktiven Abfällen	Asia Green überwacht die Abfallparameter durch die Erfassung von Daten über gefährliche und nicht gefährliche Abfälle aus den Gebäuden. Bei den Immobilien im Investmentportfolio des Fonds fallen keine grossen Mengen gefährlicher Industrieabfälle an, wie es beispielsweise bei industriellen Produktionen der Fall ist, da es sich bei den Vermögenswerten im Portfolio des Fonds um Büro- und Wohngebäude handelt.

	Gefährliche Abfälle wie Druckerpatronen und Batterien werden gesammelt und zu speziellen Recyclingstationen gebracht.
Fossile Brennstoffe	
Exponierung gegenüber fossilen Brennstoffen durch Immobilien	Asia Green überwacht die Belastung durch fossile Brennstoffe, die auf der Ebene der Anlagen verbraucht werden, wie z. B. die Nutzung von Stromaggregaten.
Energieeffizienz	
Exponierung gegenüber energieineffizienten Immobilien	Asia Green verfolgt stets das Ziel, den bestehenden Zustand der Immobilien weiter zu verbessern und somit die Energieeffizienz seiner Anlagen zu optimieren. Die Projekte werden einer internen Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen, deren Hauptziel darin besteht, energieeffizientere Immobilien zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, können folgende Massnahmen umgesetzt werden: Verbesserungen durch die Entwicklung von passivem Design, d.h. Gebäudehülle, Fenster-Wand-Verhältnis, natürliche Belüftung, Beschattung, Isolierung, reflektierende Farbe, Low-E-Glas, aktive Kühl- und Heizsysteme), Integration von hocheffizienter Elektronik (Klimaanlage, Heizung, Warmwasser, Küchengeräte, LED-Leuchten), von Beleuchtungssteuerungen, Installationen für erneuerbare Energien wie Solarpaneele, Wärmepumpen, intelligente Energiezähler, usw.

7. Methoden

Der Investment Manager sorgt für eine kontinuierliche Überwachung der effektiven Erreichung der definierten ESG-Ziele über das hauseigene Nachhaltigkeits-Tool EcoTool und durch renommierte externe Green-Building-Zertifizierungen wie EDGE und GRESB.

Alle Immobilienanlagen werden in der Anfangsphase des Investmentprozesses durch das Green Building Team mit Hilfe des EcoTools einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Im Zuge der Bewertung entwickelt das Green-Building-Team individuelle ESG-Parameter, die während des Baus und/oder des Betriebs des Gebäudes angewendet werden. Regelmässige Treffen und Besuche vor Ort mit den Projektbeteiligten werden regelmässig durchgeführt, um Messungen vorzunehmen und letztendlich das Erreichen des nachhaltigen Investitionsziel sicherzustellen.

Im Allgemeinen deckt die interne Bewertung von Green Buildings mithilfe des EcoTools die ESG-Parameter jedes Projekts ab, wobei der Schwerpunkt auf der effizienten Nutzung von Energie, Wasser, Baumaterialien, Abfall, Gesundheit und Komfort liegt. Das Ergebnis der Bewertung in der Anfangsphase des Investmentprozesses ist ein konkreter Verbesserungsvorschlag, der ESG-Massnahmen enthält, die im Rahmen eines integrativen Planungsprozesses gemeinsam mit dem Projektpartner und anderen Interessengruppen wie Architekten, Statikern, Beratern für Mechanik, Elektrik und Sanitärtechnik, Bauunternehmern und Anbietern/Lieferanten umgesetzt werden sollen, um das Erreichen des nachhaltigen Ziels sicherzustellen. Die Einbindung mehrerer Fachleute gewährleistet eine effektive Planung und Umsetzung der vereinbarten Massnahmen während der Bauphase.

Die **EDGE-Zertifizierung** ist eine externe Bestätigung dafür, dass die Gebäude in drei Ressourcenkategorien - Energie- und Wassereinsparungen sowie in Baumaterialien enthaltene Energie - eine um mindestens 20% bessere Leistung aufweisen. EDGE vergleicht das Projekt mit dem gleichen Typ von Immobilien in der gleichen geografischen Region. In der Anfangsphase des Prozesses bewertet der EDGE-Auditor das Gebäude und füllt die erforderlichen Parameter in der EDGE-Anwendung aus, zusammen mit den unterstützenden Dokumenten, die für die Validierung der Eingaben erforderlich sind. Anschliessend werden die Daten vom Green Building Council der EDGE überprüft und bewertet. Die EDGE-Zertifizierung wird einem bewerteten Projekt erteilt, wenn es eine Punktzahl von mindestens 20% für die Einsparung von Energie, Wasser und in den Baumaterialien enthaltener Energie erreicht, was bedeutet, dass die ESG-Leistung des Projekts mindestens 20% besser ist als die vergleichbaren Projekte.

Die **GRESB-Bewertung** ermöglicht ein Peer-Benchmarking der ESG-Leistung und des ESG-Managements von Immobilienunternehmen und Immobilienfonds auf der ganzen Welt. Zu diesem Zweck definiert GRESB jährlich Vergleichsgruppen in Abhängigkeit von der geografischen Lage des Vermögenswerts, der Art des Immobilienvermögens, der Gesamtbruttogeschossfläche ("BGF") und der Art des Unternehmens. Die ESG-Daten für die GRESB-Bewertung werden von den engagierten Mitgliedern des Green-Building-Teams das ganze Jahr über auf der Ebene der einzelnen Anlagen erhoben und zwischen dem 1. April und dem 1. Juli des Folgejahres an GRESB gemeldet. Die Daten werden einem mehrstufigen Validierungsprozess

unterzogen und dienen letztlich dem Benchmarking von Anlage-Projekten sowohl gegenüber absoluten Standards als auch gegenüber Branchenkollegen.

Der **Bewertungsprozess** im Rahmen der GRESB-Bewertung besteht aus den folgenden drei Schritten:

Schritt 1: Validierung

GRESB wendet ein robustes Validierungsverfahren an, um die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Ergebnisse zu gewährleisten. Es basiert auf einem dreistufigen Prozess zur Kontrolle der Datenqualität, der die Übermittlung hochwertiger Informationen gewährleisten soll. Der Validierungsansatz wurde von PwC entwickelt und beinhaltet eine Überprüfung durch Dritte (SRI).

Schritt 2: Objektives Scoring

Das GRESB-Bewertungsmodell basiert auf einem automatisierten System, das eine Technologieplattform nutzt, die von einem auf die Entwicklung von Datenanalyse-Software spezialisierten Drittunternehmen für GRESB entwickelt wurde. Das Scoring wird ohne manuelle Eingriffe nach der Dateneingabe durchgeführt.

Schritt 3: Peer-Benchmarking

Peer-Vergleiche, die länderspezifische, regionale und sektorische Unterschiede sowie Unterschiede in der Art der Investments berücksichtigen, bieten einen aussagekräftigen Blickwinkel, durch den die ESG-Leistung bewertet wird. Jeder Teilnehmer wird auf der Grundlage seiner Rechtsform (börsennotiert oder privat), seines Immobilientyps, seiner Bruttogesamtnutzfläche und seines geografischen Standorts einer Peer Group zugewiesen.

Bewertungsergebnisse

Im Oktober werden allen Bewertungsteilnehmern die Ergebnisse ihrer Bewertung und die entsprechenden Benchmarking-Berichte übermittelt.

Die GRESB-Bewertung liefert zwei Benchmarks:

- Der **GRESB Real Estate Benchmark**, der Management- und Leistungsfaktoren berücksichtigt
- Der **GRESB Development Benchmark**, der Management- und Entwicklungsfaktoren berücksichtigt

Die **Managementkomponente** misst die Strategie und Führung des REF, die Richtlinien und Prozesse, das Risikomanagement und den Ansatz zur Einbindung der Interessengruppen. Sie stützt sich auf Informationen, die auf organisatorischer Ebene gesammelt wurden.

Die **Leistungskomponente** misst die Leistung des REF-Portfolios anhand von Informationen, die auf der Ebene der Anlagen und des Portfolios gesammelt wurden. Sie umfasst Informationen zu Leistungsindikatoren wie Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch und Abfall.

Die **Entwicklungskomponente** misst die Bemühungen des REF, ESG-Themen während der Planungs-, Bau- und Renovierungsphase eines Gebäudes zu berücksichtigen. Diese Komponente wird von

Unternehmen mit abgeschlossenen oder laufenden Projekten verwendet, die sich in der Bauphase (Gebäudeplanung, Standortwahl oder Bau) oder in einer grösseren Renovierungsphase befinden.

Für jede Komponente (Management, Leistung und Entwicklung) gibt es eine eigene Punktzahl, die in den GRESB-Score und das GRESB-Rating des Unternehmens einfließt.

Zusätzlich zu den individuellen Ergebnissen erhalten die Teilnehmer das Portfolio Analysis Tool und den GRESB Benchmark Report. Dieser Bericht bietet eine eingehende Analyse der Nachhaltigkeitsleistung, ermöglicht detaillierte Vergleiche mit der Vergleichsgruppe und hebt die besten Praktiken der Branche hervor. Abgesehen von der Möglichkeit, sich mit den vergleichbaren Unternehmen der Peer Group zu messen, ermöglicht die Teilnahme an der GRESB-Bewertung dem Investment Manager, konkrete Bereiche zu identifizieren, in denen die ESG-Leistung des REF weiter verbessert werden kann.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Zur Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel werden die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Datenpunkte verwendet. Die Daten werden auf der Ebene der einzelnen Projekte generiert und gesammelt, wobei der Schwerpunkt auf dem Wasser- und Stromverbrauch sowie dem Abfallaufkommen liegt. Das Green Building Team ist für die Datenerfassung und -verarbeitung zuständig. Die aktuellen Daten werden das ganze Jahr über in Zusammenarbeit mit verschiedenen Interessengruppen, wie Hausverwaltungen, Projektpartnern und Mietern, erhoben.

Die erhobenen Daten stellen den tatsächlichen Verbrauch der laufenden Investitionen des REF dar (namentlich World Financial Center, Guizhou Tower, South Quarter und Verde Two East), d. h. Gebäude, die seit mindestens einem Jahr in Betrieb sind. Projekte, die seit weniger als einem Jahr in Betrieb sind, und Gebäude, die sich noch im Bau befinden, gelten als Entwicklungsprojekte (namentlich Samara Suites und Newton). Bei allen für die ständigen Investitionen erhobenen Daten handelt es sich um tatsächliche Leistungsdaten und nicht um geschätzte Daten. Die Erhebung der tatsächlichen Daten für die Entwicklungsprojekte ist nicht möglich, da diese noch nicht in Betrieb sind.

Um die Qualität zu gewährleisten, werden die Messungen der Gebäudemesssysteme mit den Rechnungen der Versorgungsunternehmen abgeglichen. Darüber hinaus werden die Daten von einem externen Anbieter von Leistungsdatenprüfungen kontrolliert. Der Bericht über die Leistungsdatenprüfung bestätigt die Datenqualität.

THG	
THG-Emissionen	Die THG-Emissionen der Bereiche 1, 2 und 3 werden anhand des tatsächlichen Verbrauchs von Strom und fossilen Brennstoffen auf Ebene der einzelnen Anlagen erfasst.
Wasser	
Emissionen in das Wasser	Die Wasserqualität wird regelmässig geprüft, um sicherzustellen, dass die Wasserqualität den örtlich vorgeschriebenen Normen entspricht.
Abfall	
Verhältnis von gefährlichen und radioaktiven Abfällen	Die Daten über das Aufkommen gefährlicher und nicht gefährlicher Abfälle werden auf der Ebene der einzelnen Anlagen erhoben. Die Daten werden nach Abfallart (Lebensmittelabfälle, Kartonagen, usw.) aufgeteilt und stellen das konkrete Gewicht in kg einer bestimmten Abfallart dar.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die mit dem firmeneigenen EcoTool durchgeführten Bewertungen haben in erster Linie die Einschränkung, dass sie eher qualitativer als quantitativer Natur sind. Dennoch ermöglichen sie dem Investment Manager, konkrete Massnahmen zur Verbesserung der ESG-Leistung der Gebäude zu bewerten und zu entwickeln. Um diese Einschränkung auszugleichen, werden externe quantitative Bewertungen verwendet, die von IFC, einem Teil der Weltbankgruppe, im Rahmen der EDGE-Zertifizierung durchgeführt werden. Andererseits besteht die Einschränkung der EDGE-Bewertungen darin, dass es sich bei den generierten Einsparungsdaten um eine Schätzung für den Betriebszeitraum handelt und nicht um eine Messung der tatsächlichen Werte. Diese Einschränkung wird jedoch durch die jährlichen GRESB-Bewertungen behoben, die eine kontinuierliche Erhebung und Meldung der tatsächlichen ESG-Daten während des gesamten Berichtszeitraums erfordern.

Auf der Grundlage der obigen Ausführungen ergänzen sich die vom Green-Building-Team durchgeführten und koordinierten internen und externen ESG-Bewertungen, und die Einschränkungen der einen werden durch die andere vollständig ausgeglichen. Aus diesem Grund beeinträchtigen die oben beschriebenen Einschränkungen nicht die effektive Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel des REF.

10. Sorgfaltspflicht (Due Diligence)

Die Nachhaltigkeitsbewertung ist immer Teil der Due Diligence, der ersten Phase des Investmentverfahrens, in der die Eignung des potenziellen neuen Investitionsprojekts geprüft wird. In dieser Phase wird das Projekt in seinem bestehenden Zustand dem internen EcoTool und anschliessend der externen EDGE-Bewertung unterzogen.

Die Bewertungen werden vom Green Building Team durchgeführt und koordiniert.

Das Ergebnis der anfänglichen EcoTool-Bewertung ist ein Vorschlag, der eine Reihe von Empfehlungen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung des Projekts umfasst und eine Schätzung der damit verbundenen Einsparungen bei den Versorgungskosten beinhaltet. Die Umsetzung der vorgeschlagenen ESG-Massnahmen soll sicherstellen, dass das Investment in ein Gebäude erfolgreich eine externe EDGE-Zertifizierung erhält und somit als Green Building eingestuft wird.

Das Green Building Team zielt auf pragmatische, umsetzbare Nachhaltigkeitsempfehlungen ab, die in Zusammenarbeit mit dem lokalen Projektpartner umgesetzt werden können. Die Erstbewertung wird von der Folgebewertung begleitet, die dazu dient, Verbesserungen bei den folgenden Parametern aufzuzeigen:

Ressourcen

- Verringerung des Energieverbrauchs
- Verringerung des Wasserverbrauchs
- Verringerung der Abfallmenge
- Erhöhung des nachhaltigen Materialeinsatzes

Verbesserungen in Bezug auf die Gesundheit der Endnutzer

- Saubere Luft
- Sauberes Wasser
- Vermeidung von ungesunden Baumaterialien

Verbesserungen in Bezug auf den Komfort der Endnutzer

- Thermischer Komfort
- Kontrolle der Luftfeuchtigkeit
- Lichtsteuerung
- Layout und Landschaftsgestaltung

11. Mitwirkungspolitik

Der REF verfügt über keine spezifische Mitwirkungsrichtlinie, da er direkt in Immobilienprojektgesellschaften investiert. Dabei ist der Anlageverwalter jedoch bestrebt, das nachhaltige Investitionsziel des REF auf der Grundlage der in der "Green-Building- und ESG-Strategie" definierten ESG-Anlagestrategie und der entsprechenden ESG-Richtlinien des Investment Managers zu erreichen.

Die Umweltaktivitäten des Investment Managers, die auf die Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel abzielen, beinhalten ein kontinuierliches Engagement mit den Projektpartnern, um sicherzustellen, dass die Investitionsobjekte die Umweltziele erfüllen. Das Green-Building-Team führt Umweltbewertungen der Projekte in der anfänglichen Due-Diligence-Phase des Investmentprozesses durch, implementiert ESG-Massnahmen zur Verbesserung der ESG-Leistung in Zusammenarbeit mit den Projektpartnern und führt Folgebewertungen durch, um sicherzustellen, dass das Projekt die EDGE-Zertifizierung als Green Building erhält. Darüber hinaus wendet der Investment Manager proaktiv die Kriterien der Ausschlusspolitik an, um sicherzustellen, dass keine Gegenparteien, deren Geschäftstätigkeiten mit schädlichen, illegalen oder unethischen Praktiken verbunden sind, Teil des Investmentprojekts sind.

Soziale Verantwortung wird als ein Eckpfeiler der Unternehmensstrategie betrachtet. Die sozialen Verpflichtungen des Investment Managers, die für alle Unternehmungen des REF gelten, sind im Verhaltenskodex, in der Sozialrichtlinie und in der Menschenrechtsrichtlinie dargelegt. Der Investment Manager ist bestrebt, einen positiven Beitrag zu leisten, indem er die sozialen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen ("UN SDGs") aktiv unterstützt.

Im Einklang mit den vorstehenden Ausführungen ist der Investment Manager bestrebt, alle geschäftlichen Angelegenheiten im Einklang mit den höchsten geschäftsethischen Standards durchzuführen und als sozial verantwortliches Unternehmen und guter Unternehmensbürger zu handeln. Der REF und seine Geschäftspartner verpflichten sich, in Immobilien zu investieren, die der lokalen Gemeinschaft dienen und die Auswirkungen auf die relevanten Interessengruppen während des gesamten Lebenszyklus der Gebäude berücksichtigen. Darüber hinaus investiert Asia Green Real Estate aktiv in das Wohlergehen und die Entwicklung seiner Interessengruppen, d. h. der Mitarbeiter, Mieter und Käufer der Immobilien. Das Unternehmen fördert eine Kultur der Offenheit, Verantwortlichkeit und Professionalität und verbessert kontinuierlich seine Arbeitsweise. Um dies zu erreichen, stehen die lokalen Teams des Investment Managers in ständigem Kontakt mit den Projektpartnern, den Bauunternehmern und den Immobilienverwaltungsgesellschaften, um sicherzustellen, dass die lokalen Gesetze und Vorschriften für das Baugewerbe und die Instandhaltung der Gebäude stets eingehalten und die höchsten Standards der Geschäftspraktiken im Immobiliensektor erfüllt werden.

Als von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht ("FINMA") akkreditierter Investment Manager hat sich Asia Green Real Estate zur Einhaltung höchster Corporate Governance Standards verpflichtet. Dieser Grundsatz gilt auch für die Unternehmen der Asia Green Real Estate Gruppe mit Sitz in China, Hongkong, Singapur und Indonesien. Die Organisation und das Management von Asia Green Real Estate unterliegen Richtlinien und Verfahren, die im Einklang mit den höchsten Anforderungen an die Unternehmensführung stehen.

Unabhängig vom operativen Management spielt das Risikomanagement eine wichtige Rolle in der gesamten Organisation. Durch die kontinuierliche Überwachung der internen Prozesse und Systeme und die Bewertung der mit den Investitionen verbundenen Risiken trägt das Risikomanagement zu einer erheblichen Minimierung des Risikos für das Unternehmen bei.

12. Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel

Um die Erreichung des nachhaltigen Investitionsziel zu gewährleisten, werden die Investmentprojekte jährlich einer GRESB-Bewertung unterzogen, einem der renommiertesten ESG-Benchmark-Indizes für Immobilien. GRESB ist ein globaler ESG-Benchmark und Berichtsrahmen für börsennotierte Immobilienunternehmen, private Immobilienfonds, Entwickler und Investoren, die direkt in Immobilien investieren.

Die GRESB-Bewertung bietet Immobilienmanagern validierte ESG-Daten und Analyseinstrumente zum Benchmarking der ESG-Leistung, zur Identifizierung von Verbesserungsbereichen und als Mittel zum Austausch mit Investoren. Im Jahr 2021 nahmen mehr als 1'500 Immobiliengesellschaften, REITs, Fonds und Entwickler an der GRESB-Bewertung teil und repräsentierten ein verwaltetes Vermögen von 5,7 Billionen USD. Die GRESB-Bewertung umfasst fast 117'000 Vermögenswerte in 66 Ländern.

GRESB wurde 2009 als anlegergeführte Initiative mit dem Ziel gegründet, den Finanzmarktteilnehmern transparente ESG-Daten zur Verfügung zu stellen. Mit diesem Ziel vor Augen sammelt, validiert, bewertet und vergleicht GRESB ESG-Daten und bietet Business Intelligence, Engagement-Tools und Lösungen für die aufsichtsrechtliche Berichterstattung für Investoren, Vermögensverwalter und die gesamte Branche.

Um diese Aufgabe zu erfüllen, entwickelte GRESB einen einheitlichen Rahmen zur Messung der ESG-Leistung einzelner Gebäude und Portfolios. Die Bewertungen der ESG-Leistung sind auf die Ziele für nachhaltige Entwicklung, das "Paris Climate Agreement" und wichtige internationale Berichtsrahmen abgestimmt.

Das Green Building Team sammelt das ganze Jahr über in Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern und Immobilienverwaltungsgesellschaften ESG-Daten auf der Ebene der einzelnen Vermögenswerte des Teilfonds und meldet diese Daten jedes Jahr zwischen dem 1. April und dem 1. Juli selbst an GRESB. Die gemeldeten Daten werden einem mehrstufigen Validierungsprozess unterzogen, nach dessen Abschluss die Daten bewertet und einem Benchmarking unterzogen werden. Das Ergebnis sind qualitativ hochwertige Daten, die Investoren und Investment Manager bei ihren Entscheidungsprozessen nutzen können.

Die GRESB-Bewertung liefert zwei Benchmarks:

- Die **GRESB Real Estate Benchmark**, die Management- und Leistungsfaktoren berücksichtigt
- Der **GRESB Development Benchmark**, der Management- und Entwicklungsfaktoren berücksichtigt

Die **Managementkomponente** misst die Strategie und Führung, die Richtlinien und Prozesse, das Risikomanagement und den Ansatz zur Einbeziehung der Interessengruppen. Sie stützt sich auf Informationen, die auf der Organisationsebene gesammelt wurden.

Die **Leistungskomponente** misst die Leistung des Anlagenportfolios auf der Grundlage von Informationen, die auf Anlagen- und Portfolioebene gesammelt wurden. Sie umfasst Informationen zu Leistungsindikatoren wie Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch und Abfall.

Die **Entwicklungskomponente** misst die Bemühungen, ESG-Themen während der Planungs-, Bau- und Renovierungsphase eines Gebäudes zu berücksichtigen. Diese Komponente wird für Einrichtungen mit abgeschlossenen oder laufenden Projekten in der Neubauphase (Gebäudeplanung, Standortauswahl oder Bau) oder in der Phase grösserer Renovierungen verwendet.

Der Bewertungsprozess besteht aus den folgenden drei Schritten:

Schritt 1: Validierung

GRESB wendet ein zuverlässiges Validierungsverfahren an, um die Genauigkeit und Zuverlässigkeit seiner Ergebnisse zu gewährleisten. Es basiert auf einem dreistufigen Prozess zur Kontrolle der Datenqualität, der die Übermittlung hochwertiger Informationen gewährleisten soll. Der Validierungsansatz wurde von PwC entwickelt und beinhaltet eine Überprüfung durch Dritte (SRI).

Schritt 2: Objektives Scoring

Das GRESB-Scoring-Modell basiert auf einem automatisierten System, das eine Technologieplattform nutzt, die von einem auf die Entwicklung von Datenanalyse-Software spezialisierten Drittanbieter für GRESB entwickelt wurde. Das Scoring wird nach der Dateneingabe ohne manuelle Eingriffe durchgeführt.

Schritt 3: Peer Benchmarking

Peer-Vergleiche, die länderspezifische, regionale und sektorielle Unterschiede sowie Unterschiede in der Art der Investitionen berücksichtigen, bieten einen aussagekräftigen Blickwinkel für das Benchmarking der Leistung. Jeder Teilnehmer wird auf der Grundlage seiner Rechtsform (börsennotiert oder privat), der Art der Immobilie und der geografischen Lage der Vermögenswerte einer Vergleichsgruppe zugeordnet.

Bewertungsergebnisse

Die Ergebnisse der Bewertung und die entsprechenden Benchmarking-Berichte werden im Oktober vorgelegt. Für jede Komponente (Management, Leistung und Entwicklung) gibt es eine eigene Punktzahl, die in den GRESB-Score und das GRESB-Rating der Einrichtung einfließt. Durch die Teilnahme an der GRESB-Bewertung erhält der REF vergleichende ESG-Geschäftsinformationen darüber, wo er im Vergleich zu seinen Mitbewerbern steht, sowie einen Fahrplan mit den Massnahmen, die zur Verbesserung seiner ESG-Leistung ergriffen werden können.

Darüber hinaus erhält der Investment Manager eine umfassende REF-Portfolioanalyse und den GRESB-Benchmark-Bericht, der die Immobilien-Benchmark und die Entwicklungs-Benchmark enthält. Diese bieten eine eingehende Analyse der Nachhaltigkeitsleistung, ermöglichen detaillierte Vergleiche mit anderen Unternehmen und heben die besten Praktiken der Branche hervor.

Die Ausrichtung des nachhaltigen Investitionsziels auf GRESB wird durch das aktive Engagement von GRESB in den folgenden ESG-Rahmenwerken und -Initiativen gewährleistet:

- Grundsätze für verantwortungsvolle Investitionen
- Die Initiative für globale Berichterstattung ("GRI")

- Das Sustainability Accounting Standards Board ("SASB")
- Der internationale <IR>-Rahmen
- Kundendaten-Plattform ("CDP")
- EU-Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzen und EU-Taxonomie
- Task Force für klimabezogene Finanzinformationen ("TCFD")
- Wichtige Gremien für grünes Bauen und Immobiliengesellschaften
- Carbon Risk Real Estate Monitor ("CRREM")
- Die Partnerschaft für Carbon Accounting Financials ("PCAF")

Die Klassifizierung von GRESB als EU-Klimawandel-Benchmark oder EU-Benchmark im Sinne von Artikel 3 Nummern 23a und 23b der Verordnung (EU) 2016/1011 wird derzeit von einem externen Rechtsberater überprüft. Falls die Überprüfung Anpassungen dieser Angaben erfordert, werden die Investoren entsprechend informiert.

Bei Unstimmigkeiten oder Widersprüchen zwischen der englischen Fassung und der deutschen Übersetzung ist stets die englische Fassung massgebend.