

PRI 报告框架

# 房地产

---

2023

最后修订: 2023 年 1 月 18 日

# 目录

|                     |    |
|---------------------|----|
| 政策                  | 5  |
| 投资指引[RE 1]          | 5  |
| RE 1                | 5  |
| 募资                  | 7  |
| 对投资者的承诺[RE 2]       | 7  |
| RE 2                | 7  |
| 投资前                 | 9  |
| 实质性分析[RE 3, RE 3.1] | 9  |
| RE 3                | 9  |
| RE 3.1              | 11 |
| 尽职调查[RE 4, RE 5]    | 13 |
| RE 4                | 13 |
| RE 5                | 15 |
| 遴选、委任和监督第三方物业管理人    | 18 |
| 第三方物业管理人的遴选程序[RE 6] | 18 |
| RE 6                | 18 |
| 第三方物业管理人的委任程序[RE 7] | 20 |
| RE 7                | 20 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 第三方物业管理人的监督程序[RE 8]                                                    | 23 |
| RE 8                                                                   | 23 |
| 建筑和开发                                                                  | 26 |
| 建筑要求[RE 9]                                                             | 26 |
| RE 9                                                                   | 26 |
| 最低建筑要求[RE 10]                                                          | 28 |
| RE 10                                                                  | 28 |
| 请参阅 GRESB 建筑认证计划，了解关于设计和/或施工的绿色建筑认证计划。                                 | 29 |
| 投资后                                                                    | 31 |
| 监测 [RE 11, RE 11.1, RE 12, RE 13, RE 13.1, RE 14, RE 15, RE 16, RE 17] | 31 |
| RE 11                                                                  | 31 |
| RE 11.1                                                                | 33 |
| RE 12                                                                  | 35 |
| RE 13                                                                  | 37 |
| RE 13.1                                                                | 40 |
| RE 14                                                                  | 41 |
| RE 15                                                                  | 43 |
| RE 16                                                                  | 44 |
| RE 17                                                                  | 45 |
| 利益相关方参与（engagement）[RE 18, RE 19]                                      | 47 |
| RE 18                                                                  | 47 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| RE 19                | 50 |
| 退出[RE 20]            | 51 |
| RE 20                | 51 |
| 披露 ESG 投资组合信息[RE 21] | 54 |
| RE 21                | 54 |

政策

投资指引[RE 1]

|       |     |                     |      |        |      |
|-------|-----|---------------------|------|--------|------|
| 指标 ID | 基于: | OO 21, OO 24, OO 26 | 分节   | PRI 原则 | 指标类型 |
| RE 1  | 指向: | 不适用                 | 投资指引 | 1 至 6  | 核心   |

目前，贵机构的[负责任投资政策](#)中包括哪些专门的房地产 ESG 指引？

☐ (A) 我们对房地产 ESG 方法的指引，具体取决于用途（如零售和教育）和地域

☐ (B) 我们对[新建项目](#) ESG 方法的指引

☐ (C) 我们对[重大翻新项目](#) ESG 方法的指引

☐ (D) 我们对[长期房地产投资](#) ESG 方法的指引

☐ (E) 投资前[筛选](#)的指引

☐ (F) 我们[将 ESG](#) 整合到短期或百日计划（或同等计划）方法的指引

☐ (G) 我们将 ESG 整合到长期价值创造方法的指引

☐ (H) 我们对 ESG 报告的指引

☐ (I)我们对[第三方地产管理人](#)[参与](#)方法的指引

☐ (J) 我们对租户参与方法的指引

☐ (K)我们对建筑承包商参与方法的指引

☐ (L) 我们的负责任投资政策不包括专门的房地产 ESG 指引

解释性说明

|        |                                                                                                                                                                                                                        |                                             |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明签署方的负责任投资政策是否包括针对房地产资产的环境、社会和治理指引。许多投资者制定机构整体的覆盖所有资产类别的 ESG 或负责任投资政策。但在将此等政策应用于房地产时，可能会带来不同的解读。将整体政策调整为专门的房地产投资 ESG 指引并对房地产资产全面采用 ESG 方法，被认为是良好做法，并有助于使房地产负责任投资相关的期望和做法保持一致。                                    |                                             |
| 补充报告指引 | <p>机构专门的房地产投资 ESG 指引可以是单独文件，或包含于整体政策文件。</p> <p>在本指标中，“租户”是指占用房屋、办公室、工业区或类似场所的个人或团体。</p> <p>“百日计划（或类似计划）”是一份文件，列出投资者在投资的前 100 天内需要开展的活动。</p>                                                                            |                                             |
| 其他资源   | <p>如需进一步指引，请参阅<a href="#">负责任投资简介：房地产</a>。</p> <p>关于制定负责任投资政策的指引，请参阅《<a href="#">责任投资简介：政策、结构和流程</a>》。</p>                                                                                                             |                                             |
| 逻辑     |                                                                                                                                                                                                                        |                                             |
| 基于     | [OO21], [OO24], [OO26]                                                                                                                                                                                                 |                                             |
| 指向     | 不适用                                                                                                                                                                                                                    |                                             |
| 评估     |                                                                                                                                                                                                                        |                                             |
| 评估标准   | <p>本指标满分为 100 分。</p> <p>从 A-H 中选择 5 项或以上<b>并</b>从 I-K 中选择 1 项或以上，得 100 分。</p> <p>从 A-H 中选择 5 项或以上<b>或</b>从 I-K 中选择 1 项或以上，得 75 分。</p> <p>从 A-H 中选择 3-4 项，得 50 分。</p> <p>从 A-H 中选择 1-2 项，得 25 分。</p> <p>选择 L，得 0 分。</p> | <p>更多信息：</p> <p>选择 L 将导致该指标得分为 0/100 分。</p> |
| 乘数     | 高                                                                                                                                                                                                                      |                                             |

# 募资

## 对投资者的承诺[RE 2]

| 指标 ID | 基于: | OO 21 | 分节      | PRI 原则 | 指标类型 |
|-------|-----|-------|---------|--------|------|
|       | 指向: | 不适用   |         |        |      |
| RE 2  |     |       | 对投资者的承诺 | 1, 4   | 核心   |

对于在报告年度完成募集的所有基金，贵机构在《[有限合伙协议](#)》（[LPA](#)）、[附函](#)或其他基金组成文件中做出了何种类型的正式负责任投资承诺？

*如果贵机构在报告年度未完成任何基金的募集，请采用上一次完成基金募集的报告年度（最多五年前）。*

☐ (A) 我们将负责任投资承诺纳入 LPA（或同等文件），作为标准默认程序

☐ (B) 经客户要求，我们在 LPA（或同等文件）中增加了负责任投资承诺

☐ (C) 经客户要求，我们在附函中增加了负责任投资承诺

☐ (D) 在相关报告年度，我们未作出任何正式的负责任投资承诺

☐ (E) 不适用；我们在过去五年中没有募集基金

| 解释性说明  |                                                                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明普通合伙人（GP）是否以及何时将 ESG 和负责任投资承诺纳入基金层面的法律文件。在 LPA、附函或其他基金组成文件中对负责任投资作出正式承诺，被认为是良好做法。                                                                                     |
| 补充报告指引 | <div>本指标仅适用于以基金结构投资的普通合伙人。</div> <div>签署方应报告任何与实施负责任投资和考虑 ESG 问题有关的正式承诺，这些承诺由普通合伙人发起或经有限合伙人要求并包括在 LPA、附函和/或其他组成基金文件中。</div> <div>如果在报告年度内未募集基金，请采用上一次募集基金的报告年度（最多五年前）。</div> |
| 其他资源   | 请参阅《 <a href="#">将负责任投资要求纳入私募股权基金条款</a> 》，获得更多指引。                                                                                                                            |

| 逻辑   |                                                              |                                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 基于   | [OO 21]                                                      |                                                                         |
| 指向   | 不适用                                                          |                                                                         |
| 评估   |                                                              |                                                                         |
| 评估标准 | 本指标满分为 100 分。                                                | 更多信息：                                                                   |
|      | 选择 A，得 100 分。<br>选择 B，得 66 分。<br>选择 C，得 33 分。<br>选择 D，得 0 分。 | 选择 D 将导致该指标得分为 0/100 分。<br><br>选择 E 意味着该指标将记录为“不适用”。签署方不会<br>因为该指标而被扣分。 |
| 乘数   | 中                                                            |                                                                         |



# 投资前

## 实质性分析[RE 3， RE 3.1]

| 指标 ID                                                                   | 基于: | OO 21  | 分节                                                                                                                            | PRI 原则 | 指标类型 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| RE 3                                                                    | 指向: | RE 3.1 | 实质性分析                                                                                                                         | 1      | 核心   |
| 在报告年度，贵机构如何对潜在房地产投资进行 ESG 实质性分析？                                        |     |        |                                                                                                                               |        |      |
| 如果签署方在报告年度未分析任何潜在房地产投资，请采用上一次分析潜在房地产投资的报告年度。                            |     |        |                                                                                                                               |        |      |
| <div><div></div><div>O (A) 我们评估了每项地产的 ESG 实质性，因为每项地产均有自身特点</div></div>  |     |        | <div>[下拉式清单]</div> <div><div></div><div>(1) 对我们的所有潜在房地产投资</div><div>(2) 对我们的多数潜在房地产投资</div><div>(3) 对我们的少数潜在房地产投资</div></div> |        |      |
| <div><div></div><div>O (B) 我们在地产业层面和地产类型或类别层面，进行了 ESG 实质性分析</div></div> |     |        | <div>[同上]</div>                                                                                                               |        |      |
| <div><div></div><div>O (C) 我们只在地产业类型或类别层面评估了 ESG 实质性</div></div>        |     |        | <div>[同上]</div>                                                                                                               |        |      |
| <div><div></div><div>O (D) 我们未对潜在房地产投资进行 ESG 实质性分析</div></div>          |     |        |                                                                                                                               |        |      |

| 解释性说明 |                                                                                            |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的 | 本指标旨在说明实质性评估的深度和质量，确定签署方如何对 ESG 因素进行实质性分析，将其作为投资前尽职调查的标准环节。利用内部或外部资源对具体地产进行实质性分析，被认为是良好做法。 |

|        |                                                                                   |   |                                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 补充报告指引 | 签署方应说明其 ESG 实质性分析中考虑的潜在房地产投资的比例。                                                  |   |                                                                                                                                       |
| 其他资源   | 关于实质性分析的信息，请参阅 PRI 博客文章： <a href="#">使用 SASB 为私募股权实施 PRI 监督与披露资源</a> 。            |   |                                                                                                                                       |
| 逻辑     |                                                                                   |   |                                                                                                                                       |
| 基于     | [OO 21]                                                                           |   |                                                                                                                                       |
| 指向     | [RE 3.1]                                                                          |   |                                                                                                                                       |
| 评估     |                                                                                   |   |                                                                                                                                       |
| 评估标准   | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                    |   |                                                                                                                                       |
|        | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>选择 A，得 50 分。<br>选择 B，得 33 分。<br>选择 C，得 16 分。<br>选择 D，得 0 分。 | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>选择所有（1），得 50 分。<br>选择多数（2），得 25 分。<br>选择少数（3），得 12 分。<br><br>更多信息：<br><br>选择 D 将导致该指标和下列 RE 3.1 指标得分为 0/100 分。 |
| 乘数     | 高                                                                                 |   |                                                                                                                                       |

| 指标 ID  | 基于: | RE 3 | 分节    | PRI 原则 | 指标类型 |
|--------|-----|------|-------|--------|------|
| RE 3.1 | 指向: | 不适用  | 实质性分析 | 1      | 核心   |

在报告年度，贵机构对潜在房地产投资的 **ESG 实质性分析** 中使用了哪些工具、标准和数据？

如果签署方在报告年度未分析任何潜在房地产投资，请采用上一次分析潜在房地产投资的报告年度。

- ☐ (A) 我们使用 GRI 标准为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (B) 我们使用 SASB 标准为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (C) 我们使用联合国可持续发展目标（SDG）为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (D) 我们使用 GRESB 实质性评估（RC7）或类似方法为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (E) 我们使用气候披露，如 TCFD 建议或其他气候风险和/或风险分析工具，为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (F) 我们使用联合国商业和人权指导原则（UNGP）为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (G) 我们在房地产 ESG 实质性分析中使用了地缘政治和宏观经济因素
- ☐ (H) 我们使用绿色建筑认证为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (I) 我们通过现有业主和/或管理者（或新地产的开发商）**参与**，为房地产 ESG 实质性分析提供信息
- ☐ (J) 其他
- 请说明：\_\_\_\_\_ [必填自由文本：小]

## 解释性说明

|        |                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明机构在投资前阶段，作为尽职调查的标准环节（包括采用内部核对表或 ESG 工具或记分卡），为 ESG 因素的实质性分析提供信息的工具、标准和数据。这种分析可在内部使用内部工具或方法完成，也可通过外部服务商完成。使用一系列工具和资源来确保深入进行 ESG 实质性评估，被认为是良好做法。所使用的具体工具和资源可能根据潜在投资的背景（如行业部门和地域）而有所不同。 |
| 补充报告指引 | 相关标准的链接： <ul style="list-style-type: none"> <li>全球报告倡议组织（GRI）标准</li> <li>价值报告基金会（可持续发展会计准则委员会—SASB 标准）</li> <li>气候相关财务披露工作组（TCFD）</li> <li>全球房地产可持续发展基准（GRESB）实质性评估</li> </ul>             |

|         |                                                                                                                                                                                                |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <a href="#">联合国商业与人权指导原则（UNGP）</a></li> <li>▪ <a href="#">联合国可持续发展目标（SDG）</a></li> </ul> <p>请参阅 <a href="#">GRESB 建筑认证计划</a>，了解关于设计和/或施工的绿色建筑认证计划</p> |
| 其他资源    | 关于实质性分析的信息，请参阅 PRI 博客文章《 <a href="#">使用 SASB 为私募股权实施 PRI 监督和披露资源</a> 》。                                                                                                                        |
| 逻辑      |                                                                                                                                                                                                |
| 基于      | [RE 3]                                                                                                                                                                                         |
| 指向      | 不适用                                                                                                                                                                                            |
| 评估      |                                                                                                                                                                                                |
| 评估标准    | <p>本指标满分为 100 分。</p> <p>从 A-I 中选择 4 项或以上，得 100 分。</p> <p>从 A-I 中选择 3 项，得 75 分。</p> <p>从 A-I 中选择 2 项，得 50 分。</p> <p>从 A-I 中选择 1 项，得 25 分。</p> <p>选择 J，得 0 分。</p>                                |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（J）将不计入评分。                                                                                                                                                          |
| 乘数      | 中                                                                                                                                                                                              |

## 尽职调查[RE 4, RE 5]

| 指标 ID | 基于: | OO 21 | 分节   | PRI 原则 | 指标类型 |
|-------|-----|-------|------|--------|------|
| RE 4  | 指向: | 不适用   | 尽职调查 | 1      | 核心   |

在报告年度，**实质性 ESG 因素**如何影响贵机构对房地产投资的选择？

如果签署方在报告年度未选择任何房地产投资，请采用上一次选择房地产投资的报告年度。

|                                                                                                  |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (A) 使用实质性 ESG 因素来识别风险                                                   | [下拉式清单]<br>(1) 对我们的所有潜在房地产投资<br>(2) 对我们的多数潜在房地产投资<br>(3) 对我们的少数潜在房地产投资 |
| <input type="checkbox"/> (B) <b>投资委员会</b> （或同等决策主体）讨论了实质性 ESG 因素                                 | [同上]                                                                   |
| <input type="checkbox"/> (C) 实质性 ESG 因素被用于确定我们的百日计划（或同等计划）的补救行动                                  | [同上]                                                                   |
| <input type="checkbox"/> (D) 实质性 ESG 因素被用于确定价值创造机会                                               | [同上]                                                                   |
| <input type="checkbox"/> (E) 如果我们认为 <b>ESG 风险</b> 过高而无法减缓，则依据实质性 ESG 因素，决定在 <b>尽职调查</b> 阶段放弃潜在投资 | [同上]                                                                   |
| <input type="checkbox"/> (F) 实质性 ESG 因素在提供和/或支付的价格方面影响了投资                                        | [同上]                                                                   |
| <input type="radio"/> (G) 实质性 ESG 因素未影响我们对房地产投资的选择                                               |                                                                        |

| 解释性说明  |                                                                                                                                                              |   |                                                                                                         |                                  |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明机构是否将 ESG 相关信息纳入投资选择过程，并判断所执行分析的深度。如果报告年度内实质性 ESG 因素在所有房地产投资选择的决策中发挥了不可或缺的作用，则被认为是良好做法。                                                               |   |                                                                                                         |                                  |
| 补充报告指引 | “房地产投资选择”是指在报告年度内进行的新房地产投资。<br><br>“百日计划（或类似计划）”是一份文件，列出投资者在投资的前 100 天内需要进行的活动。<br><br>“我们决定在尽职调查阶段放弃潜在投资”是指在尽职调查阶段发现问题后，放弃潜在投资的任何决定。这一步在筛选潜在投资之后完成，并制定排除名单。 |   |                                                                                                         |                                  |
| 其他资源   | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。                                                                                                                    |   |                                                                                                         |                                  |
| 逻辑     |                                                                                                                                                              |   |                                                                                                         |                                  |
| 基于     | [OO 21]                                                                                                                                                      |   |                                                                                                         |                                  |
| 指向     | 不适用                                                                                                                                                          |   |                                                                                                         |                                  |
| 评估     |                                                                                                                                                              |   |                                                                                                         |                                  |
| 评估标准   | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                                               |   |                                                                                                         |                                  |
|        | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-F 中选择 5 项或以上，得 50 分； <b>必须</b> 包括 F。<br>从 A-F 中选择 4 项或以上，得 33 分。<br>从 A-F 中选择 2-3 项，得 16 分。<br>从 A-F <b>或</b> G 中选择 1 项，得 0 分。     | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 F，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/5 分。<br>选择多数（2），得 25/5 分。<br>选择少数（3），得 12/5 分。 | 更多信息：<br>选择 G 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| 乘数     | 高                                                                                                                                                            |   |                                                                                                         |                                  |

| 指标 ID | 基于: | OO 21 | 分节   | PRI 原则 | 指标类型 |
|-------|-----|-------|------|--------|------|
|       | 指向: | 不适用   |      |        |      |
| RE 5  |     |       | 尽职调查 | 1      | 核心   |

识别了**实质性 ESG 因素**后，贵机构采用何种程序对潜在房地产投资的这些因素进行**尽职调查**？

房地产投资中持少数股权的投资者在选择答案时，应考虑自身（对资产/地产、大股东和/或共同投资中的主投资方）发挥影响以确保尽可能充分识别和评估实质性 ESG 因素的方式。

|                                                                                     |                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (A) 我们对照 ESG 核对表进行高级别或案头研究，以确定初步危险信号                       | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有潜在房地产投资<br>(2) 对我们的多数潜在房地产投资<br>(3) 对我们的少数潜在房地产投资 |
| <input type="checkbox"/> (B) 我们向目标地产发出详细的 ESG 调查问卷                                  | [同上]                                                                       |
| <input type="checkbox"/> (C) 我们聘请第三方顾问对特定的实质性 ESG 因素进行技术尽职调查                        | [同上]                                                                       |
| <input type="checkbox"/> (D) 我们进行实地考察                                               | [同上]                                                                       |
| <input type="checkbox"/> (E) 我们与管理层和/或人员进行深入访谈                                      | [同上]                                                                       |
| <input type="checkbox"/> (F) 我们进行详细的外部利益相关方分析和/或沟通                                  | [同上]                                                                       |
| <input type="checkbox"/> (G) 我们将 ESG 尽职调查的结果纳入所有相关投资流程文件中，且方式与其他关键（如商业、会计和法律）尽职调查相同 | [同上]                                                                       |

|                                                                                                   |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> (H) 我们的 <b>投资委员会</b> （或同等决策主体）最终负责确保所有 ESG 尽职调查的实施与其他关键（如商业、会计和法律）尽职调查相同 | [同上] |
| <input type="checkbox"/> (I) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小]                                           | [同上] |
| <input type="radio"/> (J) 我们不对潜在房地产投资进行实质性 ESG 因素的尽职调查                                            |      |

| 解释性说明  |                                                                                                                                                                                                |   |                                                                                                         |                                                               |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明机构在投资前阶段对重大 ESG 相关风险进行尽职调查的过程，并评估分配了哪些内部或外部资源，以及如何利用实质性 ESG 因素来识别价值创造机会。进行充分深入的尽职调查以识别和评估重大 ESG 相关风险，并识别 ESG 价值创造机会以在投资后阶段采取行动，被认为是良好做法。ESG 尽职调查至少应结合对公开信息的案头研究，以及 ESG 对目标行业和部门影响的实用知识。 |   |                                                                                                         |                                                               |
| 补充报告指引 | “我们进行实地考察”是指对潜在资产或投资组合公司的运营地点进行实际考察。<br><br>“第三方顾问”是指参与方将部分或全部 ESG 战略的制定和/或实施外包给的机构或个人。                                                                                                        |   |                                                                                                         |                                                               |
| 逻辑     |                                                                                                                                                                                                |   |                                                                                                         |                                                               |
| 基于     | [OO 21]                                                                                                                                                                                        |   |                                                                                                         |                                                               |
| 指向     | 不适用                                                                                                                                                                                            |   |                                                                                                         |                                                               |
| 评估     |                                                                                                                                                                                                |   |                                                                                                         |                                                               |
| 评估标准   | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                                                                                 |   |                                                                                                         |                                                               |
|        | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-F 中选择 4 项或以上并同时选择 G、H，得 50 分。<br>从 A-F 中选择 3 项或以上并同时选择 G、H，得 33 分。<br>从 A-F 中选择 2 项或以上，得 16 分。<br>从 A-F 或 J 中选择 1 项，得 0 分。                                           | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 F，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/6 分。<br>选择多数（2），得 25/6 分。<br>选择少数（3），得 12/6 分。 | 更多信息：<br><br>选择 J 将导致该指标得分为 0/100 分。<br><br>评估将基于答案选项的最高得分组合。 |



|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（J）将不计入评分。 |
| 乘数      | 高                                     |

# 遴选、委任和监督第三方物业管理人

## 第三方物业管理人的遴选程序[RE 6]

|       |     |              |               |        |      |
|-------|-----|--------------|---------------|--------|------|
| 指标 ID | 基于: | OO 21, OO 26 | 分节            | PRI 原则 | 指标类型 |
| RE 6  | 指向: | 不适用          | 第三方物业管理人的遴选程序 | 1, 4   | 核心   |

在报告年度**遴选第三方物业管理人**时，贵机构如何纳入**实质性 ESG 因素**？

如果贵机构在报告年度未**遴选第三方物业管理人**，请报告上一次**遴选第三方物业管理人**的情况（最多五年前）。

☐ (A) 我们要求潜在第三方物业管理人提供信息，说明他们对实质性 ESG 因素的总体方针

☐ (B) 我们要求潜在第三方物业管理人提供过往记录和实例，说明其管理实质性 ESG 因素的情况

☐ (C) 我们要求潜在第三方物业管理人提供信息，说明其利益相关方参与过程

☐ (D) 我们要求潜在第三方物业管理人提供负责任采购做法的文件，包括责任、方法和激励措施

☐ (E) 我们要求评估潜在第三方物业管理人目前和计划中计量数据的可用性和汇总情况

☐ (F) 其他

请说明：\_\_\_\_ [必填自由文本：小]

☐ (G) 我们在遴选第三方物业管理人时未纳入实质性 ESG 因素

| 解释性说明 |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的 | <p>本指标旨在说明签署方在遴选程序中如何评估第三方物业管理人的过往记录和专业技能，以确保与其负责任投资做法保持一致。对于聘请第三方物业管理人的房地产投资者而言，在其遴选方法中考虑实质性 ESG 因素被认为是良好做法。</p> <p>由于日常地产管理常被外包给第三方物业管理人，实质性 ESG 因素的成功管理将有赖于遴选优秀的第三方物业管理人并了解如何与他们有效合作。遴选物业管理人的良好做法不仅包括了解物业管理人制定的高级别 ESG 政策，还包括管理人执行此等政策的深度和广度。</p> |

|         |                                                                                                                                                          |                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 补充报告指引  | 本节仅适用于签署方将地产管理外包给第三方物业管理人的情况，如“组织概况”模块中所报告。                                                                                                              |                                      |
|         | 如果签署方内部自行管理所有地产，则该指标不适用。如果签署方在内部管理部分地产并将其他地产的管理外包，则只需考虑外包的资产。                                                                                            |                                      |
| 其他资源    | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。<br><br>关于询问第三方物业管理人的指引，请参阅 <a href="#">房地产投资者负责任投资 DDQ</a> 。<br>另见 <a href="#">欧洲非上市房地产工具投资者协会（INREV）DDQ</a> 。 |                                      |
| 参考其他标准  | GRESB 2022 房地产评估：SE6 （利益相关方参与部分）                                                                                                                         |                                      |
| 逻辑      |                                                                                                                                                          |                                      |
| 基于      | [OO 21], [OO 26]                                                                                                                                         |                                      |
| 指向      | 不适用                                                                                                                                                      |                                      |
| 评估      |                                                                                                                                                          |                                      |
| 评估标准    | 本指标满分为 100 分。<br>从 A-E 中选择 4 项或以上，得 100 分。<br>从 A-E 中选择 3 项，得 75 分。<br>从 A-E 中选择 2 项，得 50 分。<br>从 A-E 中选择 1 项，得 25 分。<br>选择 F、G，得 0 分。                   | 更多信息：<br><br>选择 G 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（F）将不计入评分。                                                                                                                    |                                      |
| 乘数      | 高                                                                                                                                                        |                                      |

第三方物业管理人的委任程序[RE 7]

|       |     |              |               |        |      |
|-------|-----|--------------|---------------|--------|------|
| 指标 ID | 基于: | OO 21, OO 26 | 分节            | PRI 原则 | 指标类型 |
| RE 7  | 指向: | 不适用          | 第三方物业管理人的委任程序 | 1, 4   | 核心   |

在委任目前的第三方物业管理人时，贵机构如何纳入实质性 ESG 因素？

如果签署方在报告年度未遴选第三方物业管理人，请报告上一次遴选第三方物业管理人的情况（最多五年前）。

|                                                         |                                                                               |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (A) 我们在所有相关地产管理阶段设有专门 ESG 程序   | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有第三方物业管理人<br>(2) 对我们的多数第三方物业管理人<br>(3) 对我们的少数第三方物业管理人 |
| <input type="checkbox"/> (B) 我们制定了明确的 ESG 报告要求          | [同上]                                                                          |
| <input type="checkbox"/> (C) 我们对实质性 ESG 因素设定了明确目标       | [同上]                                                                          |
| <input type="checkbox"/> (D) 我们制定与实质性 ESG 因素目标相关的激励措施   | [同上]                                                                          |
| <input type="checkbox"/> (E) 我们在地产管理合同中加入了负责任投资条款       | [同上]                                                                          |
| <input type="checkbox"/> (F) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小] | [同上]                                                                          |
| <input type="radio"/> (G) 我们在委任第三方物业管理人时未纳入实质性 ESG 因素   |                                                                               |

| 解释性说明  |                                                                                                                      |   |                                                                                                         |                                      |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明签署方如何在与第三方物业管理人签订的法律协议中纳入实质性 ESG 因素，并与其内部负责任投资做法保持一致。对于将地产管理外包给第三方物业管理人的房地产投资者而言，在其委任方法中考虑实质性 ESG 因素被认为是良好做法。 |   |                                                                                                         |                                      |
|        | 由于日常地产管理常被外包给第三方物业管理人，在投资者与第三方物业管理人的法律协议中纳入实质性 ESG 因素，有助于界定 ESG 因素由后者积极管理和由前者评估的程度。                                  |   |                                                                                                         |                                      |
| 补充报告指引 | 本节仅适用于签署方将地产管理外包给第三方物业管理人的情况，如“组织概况”模块中所报告。                                                                          |   |                                                                                                         |                                      |
|        | 如果签署方在内部管理部分地产并将其他地产的管理外包，则只需考虑外包的资产。                                                                                |   |                                                                                                         |                                      |
| 其他资源   | 多数第三方物业管理人是指≥50%，少数是指<50%。各答案选项的覆盖面应以第三方物业管理人的数量为准。                                                                  |   |                                                                                                         |                                      |
|        | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。                                                                            |   |                                                                                                         |                                      |
|        | 关于询问第三方物业管理人的指引，请参阅 <a href="#">房地产投资者负责任投资 DDQ</a> 。                                                                |   |                                                                                                         |                                      |
| 参考其他标准 | 另见 <a href="#">欧洲非上市房地产工具投资者协会（INREV）DDQ</a> 。                                                                       |   |                                                                                                         |                                      |
|        | GRESB 2022 房地产评估：SE6（利益相关方参与部分）                                                                                      |   |                                                                                                         |                                      |
| 逻辑     |                                                                                                                      |   |                                                                                                         |                                      |
| 基于     | [OO 21], [OO 26]                                                                                                     |   |                                                                                                         |                                      |
| 指向     | 不适用                                                                                                                  |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估     |                                                                                                                      |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估标准   | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                       |   |                                                                                                         |                                      |
|        | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-E 中选择 3 项或以上，得 50 分； <b>必须</b> 包括从 A-C 中选择 2 项或以上。                                         | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 E，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/3 分。<br>选择多数（2），得 25/3 分。<br>选择少数（3），得 12/3 分。 | 更多信息：<br><br>选择 G 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
|        |                                                                                                                      |   |                                                                                                         |                                      |

|         |                                                                                                                   |  |  |  |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
|         | <p>从 A-E 中选择 2 项，得 33 分；<b>必须</b>包括从 A-C 中选择 1 项或以上。</p> <p>从 A-E 中选择 1 项或 2 项，得 16 分。</p> <p>选择 F 或 G，得 0 分。</p> |  |  |  |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（F）将不计入评分。                                                                             |  |  |  |
| 乘数      | 中                                                                                                                 |  |  |  |

## 第三方物业管理人的监督程序[RE 8]

| 指标 ID<br><br>RE 8                                                                     | 基于： | OO 21, OO 26 | 分节<br><br>第三方物业管理人的监督程序                                                       | PRI 原则<br><br>1, 4 | 指标类型<br><br>核心 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                                                       | 指向： | 不适用          |                                                                               |                    |                |
| 在 <b>监督</b> 当前的 <b>第三方物业管理人</b> 时，贵机构如何纳入 <b>实质性 ESG 因素</b> ？                         |     |              |                                                                               |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (A) 我们监督实质性 <b>环境因素</b> 的定量和/或定性目标的表现                        |     |              | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有第三方物业管理人<br>(2) 对我们的多数第三方物业管理人<br>(3) 对我们的少数第三方物业管理人 |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (B) 我们监督实质性 <b>社会因素</b> 的定量和/或定性目标的表现                        |     |              | [同上]                                                                          |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (C) 我们监督实质性 <b>治理因素</b> 的定量和/或定性目标的表现                        |     |              | [同上]                                                                          |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (D) 我们监督租户参与的进展报告                                            |     |              | [同上]                                                                          |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (E) 我们要求至少每年正式报告一次                                           |     |              | [同上]                                                                          |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (F) 我们与所有相关利益相关方讨论实质性 ESG 因素，至少每年一次                          |     |              | [同上]                                                                          |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (G) 我们根据实质性 ESG 因素的目标和/或与实质性 ESG 因素相关的财务激励架构，对第三方物业管理人进行绩效评估 |     |              | [同上]                                                                          |                    |                |

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> (H) 我们由内部或外部人员进行实地考察，至少每年一次    | [同上] |
| <input type="checkbox"/> (I) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小] | [同上] |
| <input type="radio"/> (J) 我们在监督第三方物业管理人时未纳入实质性 ESG 因素   |      |

| 解释性说明  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | <p>本指标旨在说明签署方采用何种方法来考察第三方物业管理人的绩效，以及如何与他们合作以提升绩效，使之与内部负责任投资做法保持一致。对于将地产管理外包给第三方物业管理人的房地产投资者而言，在其监督方法中考虑实质性 ESG 因素被认为是良好做法。</p> <p>由于日常地产管理常被外包给第三方物业管理人，实质性 ESG 因素的成功管理包括设有明确流程，以确定投资者将如何评估和监督管理人及资产的 ESG 绩效。</p>                                                       |
| 补充报告指引 | <p>本节仅适用于签署方将地产管理外包给第三方物业管理人的情况，如“组织概况”模块中所报告。</p> <p>如果签署方内部自行管理所有地产，则该指标不适用。如果签署方在内部管理部分地产并将其他地产的管理外包，则只需考虑外包的资产。</p> <p>多数第三方物业管理人是指≥50%，少数是指&lt;50%。各答案选项的覆盖面应以第三方物业管理人的数量为准。</p> <p>“我们进行实地考察”是指对潜在资产或投资组合公司的运营地点进行实际考察。</p> <p>“租户”是指占用房屋、办公室、工业区或类似场所的个人或团体。</p> |
| 其他资源   | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。                                                                                                                                                                                                                               |
| 参考其他标准 | GRESB 2022 房地产评估：SE7.1（利益相关方参与部分）                                                                                                                                                                                                                                       |
| 逻辑     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 基于     | [OO 14], [OO 26]                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 指向     | 不适用                                                                                                                                                                                                                                                                     |



| 评估      |                                                                                                                                                                                                                                                        |   |                                                                                                         |                                      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 评估标准    | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                                                                                                                                         |   |                                                                                                         |                                      |
|         | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-H 中选择 5 项或以上，得 50 分； <b>必须</b> 包括 A-C 中的所有 3 项。<br>从 A-H 中选择 4 项，得 33 分； <b>必须</b> 包括从 A-C 中选择 2 项或以上。<br>从 A-H 中选择 2-6 项，得 16 分； <b>必须</b> 包括从 A-C 中选择 1 项或以上（ <b>或</b> 从 D-H 选择 2-5 项）。<br>从 A-I <b>或</b> J 中选择 1 项，得 0 分。 | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 H，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/5 分。<br>选择多数（2），得 25/5 分。<br>选择少数（3），得 12/5 分。 | 更多信息：<br><br>选择 J 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（I）将不计入评分。                                                                                                                                                                                                                  |   |                                                                                                         |                                      |
| 乘数      | 高                                                                                                                                                                                                                                                      |   |                                                                                                         |                                      |

# 建筑 and 开发

## 建筑要求[RE 9]

|       |     |              |      |        |      |
|-------|-----|--------------|------|--------|------|
| 指标 ID | 基于: | OO 21, OO 24 | 分节   | PRI 原则 | 指标类型 |
| RE 9  | 指向: | 不适用          | 建筑要求 | 1      | 核心   |

贵机构目前对所有开发和重大翻新项目有哪些 ESG 要求？

- ☐ (A) 我们要求在废弃物的管理中，减少进入处置阶段的废弃物（如施工和拆除产生的废弃物、可再利用的植被、岩石和土壤）
- ☐ (B) 我们要求尽量减少影响周围社区的光和噪音污染
- ☐ (C) 我们要求进行环境和社会现场影响评估
- ☐ (D) 我们要求在施工期间保护空气质量
- ☐ (E) 我们要求保护和恢复在施工过程中和/或先前开发过程中受到干扰的栖息地和土壤
- ☐ (F) 我们要求控制和保留施工的污染物，以保护地表水、地下水和水生生态系统
- ☐ (G) 我们要求持续监督施工现场的健康和安全
- ☐ (H) 我们要求在设计和/或规划过程中，进行当地社区和其他利益相关方参与
- ☐ (I) 其他  
请说明：\_\_\_\_\_ [必填自由文本：小]
- ☐ (J) 我们对开发和重大翻新项目未制定 ESG 要求

| 解释性说明  |                                                                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在评估机构如何将环境和社会因素纳入新建项目和/或重大翻新项目的施工过程。对开发和重大翻新项目的可持续性要求，表明机构在使地产更可持续方面所承担的责任水平。在当期房地产开发和重大翻新项目中考虑 ESG 问题，以减少施工现场的负面影响，被认为是良好做法。 |
| 补充报告指引 | 只有适用于所有当期房地产开发项目和重大翻新项目，方应选择相应的选项。                                                                                                |

|         |                                                                                                                                               |                                      |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 其他资源    | 关于房地产投资可持续性的更多信息，请参阅 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》—行动框架</a> 。                                                                               |                                      |
| 参考其他标准  | GRESB 2022 房地产评估：DRE3（可持续场地设计/开发要求），DSE2.1（开发：利益相关方参与）。                                                                                       |                                      |
| 逻辑      |                                                                                                                                               |                                      |
| 基于      | [OO 21], [OO 24]                                                                                                                              |                                      |
| 指向      | 不适用                                                                                                                                           |                                      |
| 评估      |                                                                                                                                               |                                      |
| 评估标准    | 本指标满分为 100 分：<br><br>从 A-H 中选择 6 项或以上，得 100 分。<br>从 A-H 中选择 4-5 项，得 66 分。<br>从 A-H 中选择 2-3 项，得 33 分。<br>从 A-H 中选择 1 项，得 0 分。<br>选择 I、J，得 0 分。 | 更多信息：<br><br>选择 J 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（I）将不计入评分。                                                                                                         |                                      |
| 乘数      | 中                                                                                                                                             |                                      |

最低建筑要求[RE 10]

| 指标 ID                                                         | 基于: | OO 21, OO 24 | 分节                                                                               | PRI 原则 | 指标类型 |
|---------------------------------------------------------------|-----|--------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
|                                                               | 指向: | 不适用          |                                                                                  |        |      |
| 贵机构对开发和重大翻新项目有哪些最低建筑要求？                                       |     |              |                                                                                  |        |      |
| <input type="checkbox"/> (A) 我们要求实施最新可用的计量和物联网（IoT）技术         |     |              | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有开发和重大翻新项目<br>(2) 对我们的多数开发和重大翻新项目<br>(3) 对我们的少数开发和重大翻新项目 |        |      |
| <input type="checkbox"/> (B) 我们要求建筑能够获得受认可的对于新建项目的绿色和/或健康建筑认证 |     |              | [同上]                                                                             |        |      |
| <input type="checkbox"/> (C) 我们要求使用经认证（或贴标）的可持续建筑材料           |     |              | [同上]                                                                             |        |      |
| <input type="checkbox"/> (D) 我们要求在可行时安装可再生能源技术                |     |              | [同上]                                                                             |        |      |
| <input type="checkbox"/> (E) 我们要求开发和重大翻新项目在完工后五年内达到净零碳排放      |     |              | [同上]                                                                             |        |      |
| <input type="checkbox"/> (F) 我们要求采取节水措施                       |     |              | [同上]                                                                             |        |      |
| <input type="checkbox"/> (G) 我们要求为居住者实施常见的健康和福利措施             |     |              | [同上]                                                                             |        |      |

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> (H) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小] | [同上] |
| <input type="radio"/> (I) 我们对开发和重大翻新项目未制定最低建筑要求         |      |

| 解释性说明  |                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在评估机构是否将环境和社会因素纳入开发和重大翻新项目。制定最低建筑要求表明签署方为使地产更可持续而承担的责任水平，也可反映潜在成本节约。将环境和健康要求纳入开发项目和材料选择，以节约资源、减少浪费、限制新建项目的影响并减缓与使用有害材料有关的健康风险，被认为是良好做法。                                                                        |
| 补充报告指引 | <p>各答案选项的覆盖面应以当期房地产开发和重大翻新项目的数量为准。</p> <p>当期房地产开发或重大翻新项目是指在报告年度内进行的开发或翻新项目。</p> <p>请参阅 <a href="#">GRESB 建筑认证计划</a>，了解关于设计和/或施工的绿色建筑认证计划。</p> <p>参见 <a href="#">Well</a> 和 <a href="#">Fitwel</a>，了解健康建筑认证的示例。</p> |
| 其他资源   | 关于房地产投资可持续性的更多信息，请参阅 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》—行动框架</a> 。                                                                                                                                                    |
| 参考其他标准 | <p>GRESB 2022 房地产评估：</p> <p>DMA 1 – 开发：材料（材料选择要求）</p> <p>DMA 2.1 -开发：材料（生命周期评估）</p> <p>DEN 2.1 -开发：能源（现场可再生能源）</p> <p>DEN 2.2 -开发：能源（净零碳设计和标准）</p> <p>DWT 1 -开发：水（节水战略）</p> <p>DSE 1 -开发：利益相关方参与（健康和福祉）</p>        |
| 逻辑     |                                                                                                                                                                                                                    |
| 基于     | [OO 21], [OO 24]                                                                                                                                                                                                   |
| 指向     | 不适用                                                                                                                                                                                                                |

| 评估      |                                                                                                                                          |   |                                                                                                         |                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 评估标准    | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                           |   |                                                                                                         |                                      |
|         | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-G 中选择 4 项或以上，得 50 分。<br>从 A-G 中选择 2-3 项，得 33 分。<br>从 F、G 中选择 1 项，得 16 分。<br>从 A-E 中选择 1 项或从 H、I 中选择 1 项，得 0 分。 | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 G，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/4 分。<br>选择多数（2），得 25/4 分。<br>选择少数（3），得 12/4 分。 | 更多信息：<br><br>选择 I 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（H）将不计入评分。                                                                                                    |   |                                                                                                         |                                      |
| 乘数      | 高                                                                                                                                        |   |                                                                                                         |                                      |

# 投资后

监测 [RE 11, RE 11.1, RE 12, RE 13, RE 13.1, RE 14, RE 15, RE 16, RE 17]

|       |     |         |    |        |      |
|-------|-----|---------|----|--------|------|
| 指标 ID | 基于: | OO 21   | 分节 | PRI 原则 | 指标类型 |
| RE 11 | 指向: | RE 11.1 | 监测 | 1      | 核心   |

在报告年度，贵机构是否在房地产投资中跟踪了实质性 ESG 因素的一个或多个 KPI？

依据房地产资产的数量，而非管理资产的百分比。在收购资产后，可能会有一段时期无法获得 ESG 数据。如果计划对实质性 ESG 因素采用并跟踪 KPI，请选择是。

|                                                          |                                                                                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | 该指标适用于房地产资产的百分比：                                                                   |
| <input type="checkbox"/> (A) 是的，我们跟踪了环境因素的 KPI           | [下拉式清单]<br><br>(1) >0-10%<br>(2) >10-50%<br>(3) >50-75%<br>(4) >75-95%<br>(5) >95% |
| <input type="checkbox"/> (B) 是的，我们跟踪了社会因素的 KPI           | [同上]                                                                               |
| <input type="checkbox"/> (C) 是的，我们跟踪了治理因素的 KPI           | [同上]                                                                               |
| <input type="radio"/> (D) 我们在所有房地产投资中均未跟踪实质性 ESG 因素的 KPI |                                                                                    |

| 解释性说明 |                                                                                                                                                     |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 指标的目的 | 本指标旨在反映机构根据尽职调查中识别的重大风险和机会，在积极监测房地产资产实质性 ESG 因素的 KPI 时实施的 ESG 绩效方法。签署方将所有 ESG 相关因素纳入绩效监测，被认为是良好做法。持续收集 ESG 指标的绩效信息有助于签署方更好地了解资产的 ESG 绩效、管理风险并向客户报告。 |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
| 其他资源  | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。<br><br>关于 ESG 监测的更多信息，请参阅 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》——行动框架</a> 。                                     |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
| 逻辑    |                                                                                                                                                     |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
| 基于    | [OO 21]                                                                                                                                             |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
| 指向    | [RE 11.1]                                                                                                                                           |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
| 评估    |                                                                                                                                                     |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
| 评估标准  | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                                      |   |                                                                                                                                                                    |                                      |
|       | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-C 中选择全部 3 项，得 50 分。<br>从 A-C 中选择 2 项，得 33 分。<br>从 A-C 中选择 1 项，得 16 分。<br>选择 D，得 0 分。                                      | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 C，每个选项得分如下：<br>选择 (5)>95%，得 50/3 分<br>选择(4)>75-95%，得 40/3 分<br>选择(3)>50-75%，得 30/3 分<br>选择(2)>10-50%，得 20/3 分<br>选择(1)>0-10%，得 10/3 分 | 更多信息：<br><br>选择 D 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| 乘数    | 中                                                                                                                                                   |   |                                                                                                                                                                    |                                      |



|                         |     |              |                 |                    |                           |
|-------------------------|-----|--------------|-----------------|--------------------|---------------------------|
| 指标 ID<br><b>RE 11.1</b> | 基于: | <b>RE 11</b> | 分节<br><b>监测</b> | PRI 原则<br><b>1</b> | 指标类型<br><b>附加</b><br>自愿披露 |
|                         | 指向: | 不适用          |                 |                    |                           |

请举例说明在报告年度内，贵机构对房地产投资所跟踪的实质性 ESG 因素的 KPI。

- (A) ESG KPI#1 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (B) ESG KPI#2 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (C) ESG KPI#3 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (D) ESG KPI#4 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (E) ESG KPI#5 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (F) ESG KPI#6 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (G) ESG KPI#7 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (H) ESG KPI#8 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (I) ESG KPI#9 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]
- (J) ESG KPI#10 \_\_\_\_\_ [选填自由文本：小]

#### 解释性说明

|       |                                                                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的 | 签署方将所有 ESG 相关因素纳入绩效监测，被认为是良好做法。持续收集 ESG 指标的绩效信息有助于签署方更好地了解资产的 ESG 绩效、管理风险并向客户报告。                                |
| 其他资源  | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。<br><br>关于 ESG 监督的更多信息，请参阅 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》——行动框架</a> 。 |

#### 逻辑

|       |         |
|-------|---------|
| 基于    | [RE 11] |
| 指向    | 不适用     |
| 评估    |         |
| 不纳入评估 |         |

|                       |     |              |                 |                    |                   |
|-----------------------|-----|--------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| 指标 ID<br><b>RE 12</b> | 基于: | <b>OO 21</b> | 分节<br><b>监测</b> | PRI 原则<br><b>1</b> | 指标类型<br><b>核心</b> |
|                       | 指向: | 不适用          |                 |                    |                   |

在报告年度，贵机构对房地产资产收集了哪些 ESG 建筑性能数据？

|                                                         |                                                                  |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (A) 能耗                         | [下拉式清单]<br>(1) 对我们的所有房地产资产<br>(2) 对我们的多数房地产资产<br>(3) 对我们的少数房地产资产 |
| <input type="checkbox"/> (B) 耗水量                        | [同上]                                                             |
| <input type="checkbox"/> (C) 废弃物产生                      | [同上]                                                             |
| <input type="checkbox"/> (D) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小] | [同上]                                                             |
| <input type="radio"/> (E) 我们未对房地产资产收集 ESG 建筑性能数据        |                                                                  |

| 解释性说明 |                                                                                                     |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的 | 本指标旨在考察签署方为提升与资产相关的 ESG 绩效数据所采取的措施。持续收集 ESG 指标的绩效信息被认为是良好做法，可帮助房物业管理人和投资者更好地监督其建筑性能、管理风险并向客户更准确地报告。 |
| 补充指引  | 根据 2022 年 GRESB 房地产评估：<br>能耗的数据计量和持续报告有助于机构将整体能耗概念化，提高投资组合的能效，减少与化石燃料能源使用相关的经济 and 环境影响。            |

|        |                                                                                                                                                                                                 |   |                                                                                                         |                                      |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|        | <p>“能耗”是指消耗电力、燃料以及区域供热及制冷。</p> <p>持续收集耗水量数据可为地产公司和基金管理人提供必要信息，以监督其环境影响，减少饮水消耗和废水系统的负担，评估供水中断的风险，并降低水费支出。</p>                                                                                    |   |                                                                                                         |                                      |
| 其他资源   | 关于房地产投资可持续性的更多信息，请参阅 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》—行动框架</a> 。                                                                                                                                 |   |                                                                                                         |                                      |
| 参考其他标准 | GRESB 2022 房地产评估：<br>EN1 – 绩效：能源（能耗）<br>WT1 – 绩效：水（用水）<br>WS1 – 绩效：废弃物（废弃物管理）                                                                                                                   |   |                                                                                                         |                                      |
| 逻辑     |                                                                                                                                                                                                 |   |                                                                                                         |                                      |
| 基于     | [OO 21]                                                                                                                                                                                         |   |                                                                                                         |                                      |
| 指向     | 不适用                                                                                                                                                                                             |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估     |                                                                                                                                                                                                 |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估标准   | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                                                                                  |   |                                                                                                         |                                      |
|        | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-D 中选择 3 项或以上，得 50 分； <b>必须</b> 包括所有 A-C。<br>从 A-D 中选择 2-3 项，得 33 分； <b>必须</b> 包括从 A-C 中选择 2 项。<br>从 A-D 中选择 1-2 项，得 16 分； <b>必须</b> 包括从 A-C 中选择 1 项。<br>选择 D、E，得 0 分。 | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 C，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/3 分。<br>选择多数（2），得 25/3 分。<br>选择少数（3），得 12/3 分。 | 更多信息：<br><br>选择 E 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| 乘数     | 中                                                                                                                                                                                               |   |                                                                                                         |                                      |

| 指标 ID<br><br>RE 13                                                               | 基于: | OO 21, OO 26 | 分节<br><br>监测                                                         | PRI 原则<br><br>1, 2 | 指标类型<br><br>核心 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                                                                  | 指向: | RE 13.1      |                                                                      |                    |                |
| 贵机构设有何种流程以支持自身房地产投资实质性 ESG 因素方面的目标？                                              |     |              |                                                                      |                    |                |
| 房地产投资中持少数股权的投资者在选择答案时，应考虑自身（对资产/地产、大股东和/或共同投资中的主投资方）发挥影响以确保尽可能积极管理实质性 ESG 因素的方式。 |     |              |                                                                      |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (A) 我们使用运营层面的基准，评估和分析资产的绩效（相对于行业绩效）                     |     |              | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有房地产投资<br>(2) 对我们的多数房地产投资<br>(3) 对我们的少数房地产投资 |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (B) 我们在投资组合中实施经认证的 <b>环境和社会管理体系</b>                     |     |              | [同上]                                                                 |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (C) 我们提供充足预算，确保建立必要的系统和程序                               |     |              | [同上]                                                                 |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (D) 我们采用外部核验服务，对绩效、系统和程序进行审验                            |     |              | [同上]                                                                 |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (E) 我们与 <b>第三方物业管理人</b> 和/或租户合作并 <b>接触</b> ，以制定行动计划     |     |              | [同上]                                                                 |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (F) 我们制定最低健康和安全标准                                       |     |              | [同上]                                                                 |                    |                |
| <input type="checkbox"/> (G) 我们与所有主要利益相关方（如当地社区、NGO、政府和最终用户）持续接触                 |     |              | [同上]                                                                 |                    |                |

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> (H) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小] | [同上] |
| <input type="radio"/> (I) 我们没有流程来实现房地产投资实质性 ESG 因素方面的目标 |      |

| 解释性说明   |                                                                                                                                                    |   |                                                                                                         |                                      |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 指标的目的   | 本指标旨在说明机构为实现实质性 ESG 因素方面的目标而实施的流程及资源的深度。积极管理 ESG 绩效需要机构采用一系列流程，并确保提供足够的资源。具体的流程和资源水平将取决于资产的背景。但任何情况下都应定期评估这些流程和资源，并根据实现所有房地产资产重大 ESG 目标方面的有效性进行调整。 |   |                                                                                                         |                                      |
| 其他资源    | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> ，和 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》—行动框架</a> 。<br><br>如需进一步指引，请参阅 <a href="#">BII（原 CDC 集团）ESG 工具包</a> 。    |   |                                                                                                         |                                      |
| 逻辑      |                                                                                                                                                    |   |                                                                                                         |                                      |
| 基于      | [OO 21], [OO 26]                                                                                                                                   |   |                                                                                                         |                                      |
| 指向      | [RE 13.1]                                                                                                                                          |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估      |                                                                                                                                                    |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估标准    | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                                     |   |                                                                                                         |                                      |
|         | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-G 中选择 5 项或以上，得 50 分。<br>从 A-G 中选择 4 项，得 33 分。<br>从 A-G 中选择 2-3 项，得 16 分。<br>从 A-H 或 I 中选择 1 项，得 0 分。                     | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 G，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/5 分。<br>选择多数（2），得 25/5 分。<br>选择少数（3），得 12/5 分。 | 更多信息：<br><br>选择 I 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（H）将不计入评分。                                                                                                              |   |                                                                                                         |                                      |

|    |   |
|----|---|
| 乘数 | 中 |
|----|---|

|                         |     |              |                 |                       |                           |
|-------------------------|-----|--------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|
| 指标 ID<br><b>RE 13.1</b> | 基于: | <b>RE 13</b> | 分节<br><b>监测</b> | PRI 原则<br><b>1, 2</b> | 指标类型<br><b>附加</b><br>自愿披露 |
|                         | 指向: | 不适用          |                 |                       |                           |

请描述贵机构为实现**实质性 ESG 因素**方面的目标，在报告年度实施的流程（最多两项）。

房地产投资中持少数股权的投资者在答复时，应考虑自身（对资产/地产、大股东和/或共同投资中的主投资方）发挥影响以确保尽可能积极管理实质性 ESG 因素的方式。

(A)流程一\_\_\_\_\_ [选填自由文本：大]

(B)流程二\_\_\_\_\_ [选填自由文本：大]

| 解释性说明  |                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 通过本指标，签署方可详述为实现实质性 ESG 因素的目标而采用的值得注意、创新或领先的流程，分享管理重大 ESG 风险和机会的不同做法和经验。 |
| 补充报告指引 | 签署方可详细说明在上一指标中所选择的选项，包括如何和为何选择某些流程，谁负责实施这些流程，以及应用这些流程的成功经验和/或教训。        |
| 其他资源   | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。                               |
| 逻辑     |                                                                         |
| 基于     | [RE 13]                                                                 |
| 指向     | 不适用                                                                     |
| 评估     |                                                                         |
| 不纳入评估  |                                                                         |



|                       |     |              |                 |                       |                   |
|-----------------------|-----|--------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| 指标 ID<br><b>RE 14</b> | 基于: | <b>OO 21</b> | 分节<br><b>监测</b> | PRI 原则<br><b>1, 2</b> | 指标类型<br><b>核心</b> |
|                       | 指向: | 不适用          |                 |                       |                   |

投资后，贵机构如何管理重大 ESG 风险和 ESG 机会，以便在持有期间创造价值？

房地产投资中持少数股权的投资者在选择答案时，应考虑自身（对资产/地产、大股东和/或共同投资中的主投资方）发挥影响以确保尽可能积极管理实质性 ESG 因素的方式。

|                                                                       |                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (A) 我们根据投资前研究、尽职调查和实质性分析的结果，制定具体地产的 ESG 行动计划 | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有房地产投资<br>(2) 对我们的多数房地产投资<br>(3) 对我们的少数房地产投资 |
| <input type="checkbox"/> (B) 我们根据绩效监测的结果调整 ESG 行动计划，至少每年一次            | [同上]                                                                 |
| <input type="checkbox"/> (C) 我们或外聘顾问以具体的 ESG 价值创造机会，支持我们的房地产投资        | [同上]                                                                 |
| <input type="checkbox"/> (D) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小]               | [同上]                                                                 |
| <input type="radio"/> (E) 我们在投资后未管理重大 ESG 风险和机会                       |                                                                      |

#### 解释性说明

|       |                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的 | 本指标旨在说明机构如何通过管理实质性 ESG 因素，在投资持有期间创造价值。投资者和/或其第三方物业管理人制定 ESG 行动计划并根据绩效持续更新，以在投资持有期间创造价值，被认为是良好做法。 |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |                                                                                                                  |   |                                                                                                         |                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|         | ESG 风险和 ESG 机会应持续评估，从而更好地反映投资组合的表现，并确定需持续改进的领域。为此可采用结构化方式，使签署方能够评估投资组合内部 ESG 表现并比较不同组合的表现，且有可能评估其他投资管理人的表现。      |   |                                                                                                         |                                      |
| 其他资源    | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。<br><br>如需更多信息，请参阅 <a href="#">BII（原 CDC 集团）关于 ESG 行动计划的指引</a> 。        |   |                                                                                                         |                                      |
| 参考其他标准  | GRESB 2022 房地产评估：RM 3.1 和 3.2                                                                                    |   |                                                                                                         |                                      |
| 逻辑      |                                                                                                                  |   |                                                                                                         |                                      |
| 基于      | [OO 21]                                                                                                          |   |                                                                                                         |                                      |
| 指向      | 不适用                                                                                                              |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估      |                                                                                                                  |   |                                                                                                         |                                      |
| 评估标准    | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                   |   |                                                                                                         |                                      |
|         | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-C 中选择全部 3 项，得 50 分。<br>从 A-C 中选择 2 项，得 33 分。<br>从 A-C 中选择 1 项，得 16 分。<br>选择 D、E，得 0 分。 | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 C，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/3 分。<br>选择多数（2），得 25/3 分。<br>选择少数（3），得 12/3 分。 | 更多信息：<br><br>选择 E 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（D）将不计入评分。                                                                            |   |                                                                                                         |                                      |
| 乘数      | 中                                                                                                                |   |                                                                                                         |                                      |

|                                          |     |       |          |                |                    |
|------------------------------------------|-----|-------|----------|----------------|--------------------|
| 指标 ID<br>RE 15                           | 基于： | OO 21 | 分节<br>监测 | PRI 原则<br>1, 2 | 指标类型<br>附加<br>自愿披露 |
|                                          | 指向： | 不适用   |          |                |                    |
| 请说明贵机构在持有少数股权的房地产投资中，如何确保适当处理实质性 ESG 风险。 |     |       |          |                |                    |
| [选填自由文本：大]                               |     |       |          |                |                    |

| 解释性说明 |                                                                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的 | 本指标让少数股权投资者能够说明其如何寻求与其他投资者或合作伙伴合作，以确保在房地产投资中适当处理重大 ESG 风险。即使少数股权投资者无法直接影响 ESG 风险的考虑和管理，但与其他投资者和合作伙伴合作制定 ESG 共同议程或方法，并尽可能支持有助于实施此等议程的措施，也被认为是良好做法。 |
| 逻辑    |                                                                                                                                                   |
| 基于    | [OO 21]                                                                                                                                           |
| 指向    | 不适用                                                                                                                                               |
| 评估    |                                                                                                                                                   |
| 不纳入评估 |                                                                                                                                                   |

|                                     |     |       |              |                    |                                       |
|-------------------------------------|-----|-------|--------------|--------------------|---------------------------------------|
| 指标 ID<br><br>RE 16                  | 基于: | OO 21 | 分节<br><br>监测 | PRI 原则<br><br>1, 2 | 指标类型<br><br>附加<br><small>自愿披露</small> |
|                                     | 指向: | 不适用   |              |                    |                                       |
| 请说明贵机构目前如何在整个投资期间确定、实施和监测 ESG 行动计划。 |     |       |              |                    |                                       |
| [选填自由文本：大]                          |     |       |              |                    |                                       |

| 解释性说明  |                                                                                                                             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标让签署方能够说明在整个投资期间的 <b>ESG</b> 行动计划中采用了哪些做法，以及这些做法在创造价值和管理风险方面的用途。重要的是应设立适当系统来持续管理问题，包括针对每项资产制定行动计划，以确定提升 <b>ESG</b> 绩效的方式。 |
| 其他资源   | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。<br><br>如需更多信息，请参阅 <a href="#">BII（原 CDC 集团）关于 ESG 行动计划的指引</a> 。                   |
| 参考其他标准 | GRESB 2022 年房地产评估：RM3.1 和 3.2                                                                                               |
| 逻辑     |                                                                                                                             |
| 基于     | [OO 21]                                                                                                                     |
| 指向     | 不适用                                                                                                                         |
| 评估     |                                                                                                                             |
| 不纳入评估  |                                                                                                                             |

| 指标 ID | 基于: | OO 21 | 分节 | PRI 原则 | 指标类型 |
|-------|-----|-------|----|--------|------|
| RE 17 | 指向: | 不适用   | 监测 | 1      | 核心   |

贵机构的房地产资产中，获得绿色或可持续建筑认证的比例是多少？

- ☐ (A) 我们的所有房地产资产均获得绿色或可持续建筑认证
- ☐ (B) 我们的多数房地产资产获得绿色或可持续建筑认证
- ☐ (C) 我们的少数房地产资产获得绿色或可持续建筑认证
- ☐ (D) 我们的房地产资产均未获得绿色或可持续建筑认证

#### 解释性说明

|        |                                                                                                                                                                               |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 该指标评估机构的房地产资产中获得绿色或可持续建筑认证的比例，以确定所投资资产的质量，为居住者、社会和环境提供效益。建筑物认证和评级使建筑物的可持续绩效具有可信度，并提高透明度和问责水平，使投资者和住户了解资产的 ESG 绩效。为持有的所有房地产资产获取绿色或可持续建筑认证，被认为是良好做法。                            |
| 补充报告指引 | 请参阅 <a href="#">GRESB 建筑认证计划</a> ，了解关于设计和/或施工的绿色建筑认证计划。<br><br>GRESB 对“绿色建筑评级标准”的定义：采用广泛环境标准并用于房地产资产的评级体系或证明。成功通过评级后通常可获颁证明，记录（a）完成评级过程和（b）达到的等级。                             |
| 其他资源   | 关于房地产投资可持续性的更多信息，请参阅 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》—行动框架</a><br><br>如需进一步指引，请参阅 <a href="#">GRESB 的房地产参考指南</a> 。<br><br>关于绿色建筑评级工具的更多信息，请参阅 <a href="#">世界绿色建筑委员会-评级工具</a> 。 |
| 参考其他标准 | GRESB 2022 房地产评估：BC1.1, 1.2 和 2 – 绩效：建筑认证（建筑认证）                                                                                                                               |

#### 逻辑

|    |         |
|----|---------|
| 基于 | [OO 21] |
| 指向 | 不适用     |

| 评估   |                                                                                                  |                                             |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 评估标准 | <p>本指标满分为 100 分。</p> <p>选 A，得 100 分。</p> <p>选 B，得 66 分。</p> <p>选 C，得 33 分。</p> <p>选 D，得 0 分。</p> | <p>更多信息：</p> <p>选择 D 将导致该指标得分为 0/100 分。</p> |
| 乘数   | 低                                                                                                |                                             |

利益相关方参与（ENGAGEMENT）[RE 18, RE 19]

|                                                                             |     |       |                                                                         |        |      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 指标 ID                                                                       | 基于: | OO 21 | 分节                                                                      | PRI 原则 | 指标类型 |
| RE 18                                                                       | 指向: | 不适用   | 利益相关方参与                                                                 | 1, 2   | 核心   |
| 贵机构的 <b>第三方物业管理人</b> 如何与租户 <b>接触</b> ？                                      |     |       |                                                                         |        |      |
| 如果贵机构即是物业管理人，请报告直接与租户接触的情况。                                                 |     |       |                                                                         |        |      |
| <input type="checkbox"/> (A) 他们就能耗、耗水量和/或废弃物的产生，与房地产租户接触                    |     |       | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有建筑物或地产<br>(2) 对我们的多数建筑物或地产<br>(3) 对我们的少数建筑物或地产 |        |      |
| <input type="checkbox"/> (B) 他们通过组织加强可持续发展意识的租户活动、ESG 培训和指引的与房地产租户接触        |     |       | [同上]                                                                    |        |      |
| <input type="checkbox"/> (C) 他们通过提供 <b>绿色租约</b> ，与房地产租户接触                   |     |       | [同上]                                                                    |        |      |
| <input type="checkbox"/> (D) 他们确定有助于实现 <b>实质性 ESG 因素</b> 相关目标的协作机会，与房地产租户接触 |     |       | [同上]                                                                    |        |      |
| <input type="checkbox"/> (E) 他们通过设备升级创造共同经济效益，与房地产租户接触                      |     |       | [同上]                                                                    |        |      |
| <input type="checkbox"/> (F) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小]                     |     |       | [同上]                                                                    |        |      |

O (G) 我们的第三方物业管理人不与租户接触

解释性说明

|        |                                                                                                                                                                             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明机构和/或第三方物业管理人就 ESG 问题与租户接触的方法，因为租户是对建筑物的环境和社会影响最主要的利益相关方群体。对于机构和/或第三方物业管理人而言，就所有建筑物和/或地产的 ESG 问题与地产住户接触，被认为是良好做法。如此当涉及 ESG 问题时，机构可以更好地预见和响应租户的需求，更好地了解不同 ESG 举措的有效性。 |
| 补充报告指引 | 各答案选项的覆盖范围应以建筑物或地产的数量为准。<br><br>在本指标中，“租户”是指占用房屋、办公室、工业区或类似场所的个人或团体。<br><br>在本指标中，“目标”可用于描述环境或社会绩效的变化以及与投资的关系。                                                              |
| 其他资源   | 关于房地产投资可持续性的更多信息，请参阅 <a href="#">可持续房地产投资：实施《巴黎气候协定》—行动框架</a> 。                                                                                                             |
| 参考其他标准 | GRESB 2022 房地产评估：TC1 和 TC4 – 绩效：租户和社区（租户/住户）                                                                                                                                |

逻辑

|    |         |
|----|---------|
| 基于 | [OO 21] |
| 指向 | 不适用     |

评估

|         |                                                                                                                     |   |                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 评估标准    | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                      |   |                                                                                                                                                     |
|         | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-E 中选择 4 项或以上，得 50 分。<br>从 A-E 中选择 3 项，得 33 分。<br>从 A-E 中选择 1-2 项，得 16 分。<br>选择 F、G，得 0 分。 | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 E，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/4 分。<br>选择多数（2），得 25/4 分。<br>选择少数（3），得 12/4 分。<br><br>更多信息：<br><br>选择 G 将导致该指标得分为 0/100 分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（F）将不计入评分。                                                                               |   |                                                                                                                                                     |



|    |   |
|----|---|
| 乘数 | 中 |
|----|---|

| 指标 ID<br><br>RE 19                                      | 基于： | OO 21 | 分节<br><br>利益相关方参与 | PRI 原则<br><br>1, 2 | 指标类型<br><br>附加<br><small>自愿披露</small> |
|---------------------------------------------------------|-----|-------|-------------------|--------------------|---------------------------------------|
|                                                         | 指向： | 不适用   |                   |                    |                                       |
|                                                         |     |       |                   |                    |                                       |
| 在报告年度，贵机构或代表贵机构运营的机构在满足资产设计、使用和/或再利用的相关法规要求之外如何与当地社区接触？ |     |       |                   |                    |                                       |
| [选填自由文本：大]                                              |     |       |                   |                    |                                       |

| 解释性说明  |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | 本指标旨在说明签署方为响应社区需求和改善基于场所的设计和运营做法而采用的方法。                                                                                                                                                                                             |
| 补充报告指引 | “社区参与”涵盖与（位于地产之外，但往往临近地产的）利益相关方接触；通常包括公众，无论是个人还是机构团体。“参与/接触” (engagement) 可以指贵机构与利益相关方群体之间的沟通、互动和任何关系。如果贵机构设有专门的社区参与计划，请说明这些计划在社区中的目标及通常预期的成果。说明的内容可涵盖贵机构和/或第三方物业管理人如何衡量和监督社区参与计划的影响，包括社区参与是否产生了重大变化，以及贵机构和/或第三方物业管理人在何种程度上影响了这些变化。 |
| 逻辑     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 基于     | [OO 21]                                                                                                                                                                                                                             |
| 指向     | 不适用                                                                                                                                                                                                                                 |
| 评估     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 不纳入评估  |                                                                                                                                                                                                                                     |

## 退出[RE 20]

|                                                                               |                     |                                                                      |                       |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 指标 ID<br><b>RE 20</b>                                                         | 基于:<br><b>OO 21</b> | 分节<br><b>退出</b>                                                      | PRI 原则<br><b>4, 6</b> | 指标类型<br><b>核心</b> |
| 指向:<br><b>不适用</b>                                                             |                     |                                                                      |                       |                   |
| 在报告年度，贵机构与房地产投资的潜在买方分享了哪些负责任投资信息？                                             |                     |                                                                      |                       |                   |
| <input type="checkbox"/> (A) 我们对负责任投资的高级别承诺，例如我们是 PRI 的签署方                    |                     | [下拉式清单]<br><br>(1) 对我们的所有房地产投资<br>(2) 对我们的多数房地产投资<br>(3) 对我们的少数房地产投资 |                       |                   |
| <input type="checkbox"/> (B) 说明我们与哪些行业和资产类别标准保持一致，例如 TCFD 或 GRESB             |                     | [同上]                                                                 |                       |                   |
| <input type="checkbox"/> (C) 我们的 <a href="#">负责任投资政策</a> （至少是关键方面和公司具体做法的摘要）  |                     | [同上]                                                                 |                       |                   |
| <input type="checkbox"/> (D) 我们的 <a href="#">ESG 风险评估方法</a> （内部和/或外部支持下涵盖的主题） |                     | [同上]                                                                 |                       |                   |
| <input type="checkbox"/> (E) 我们对地产的最新 ESG 风险评估的结果                             |                     | [同上]                                                                 |                       |                   |
| <input type="checkbox"/> (F) 所售地产的关键 ESG 绩效数据                                 |                     | [同上]                                                                 |                       |                   |

|                                                         |      |
|---------------------------------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> (G) 其他<br>请说明：_____ [必填自由文本：小] | [同上] |
| <input type="radio"/> (H) 在报告年度，未与房地产投资的潜在买方分享负责任投资信息   |      |
| <input type="radio"/> (I) 不适用；我们在报告年度没有销售过程（或对销售过程的控制）  |      |

| 解释性说明 |                                                                                                                                                                                                   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的 | <p>本指标旨在说明签署方是否将 ESG 信息纳入资产销售过程。在销售前向潜在买方披露房地产投资的 ESG 信息，能够提高买方可得信息的完整性并展现卖方的良好尽责管理，被认为是良好做法。</p> <p>向资产的潜在买方提供良好 ESG 做法的证据，可使买方更好地了解潜在 ESG 风险和机会，对资产及其价值作出更明智的决定，避免因未披露实质性 ESG 因素而产生法律或声誉问题。</p> |
| 其他资源  | 如需进一步指引，请参阅 <a href="#">负责任投资简介：房地产</a> 。                                                                                                                                                         |
| 逻辑    |                                                                                                                                                                                                   |
| 基于    | [OO 21]                                                                                                                                                                                           |
| 指向    | 不适用                                                                                                                                                                                               |
| 评估    |                                                                                                                                                                                                   |
| 评估标准  | 本指标满分 100 分，包含字母（50 分）和覆盖面（50 分）答案选项。最终得分将基于字母和覆盖面答案选项的最高得分组合。                                                                                                                                    |

|         |                                                                                                                                                   |   |                                                                                                         |                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 字母答案选项总计 50 分：<br><br>从 A-F 中选择 4 项或以上，得 50 分； <b>必须</b> 包括从 D-F 中选择 1 项或以上。<br>从 A-F 中选择 3 项，得 33 分。<br>从 A-F 中选择 1-2 项，得 16 分。<br>选择 G、H，得 0 分。 | 和 | 覆盖面答案选项总计 50 分：<br><br>对 A 到 F，每个选项得分如下：<br>选择所有（1），得 50/4 分。<br>选择多数（2），得 25/4 分。<br>选择少数（3），得 12/4 分。 | 更多信息：<br><br>选择 E 将导致该指标得分为 0/100 分。<br><br>选择 I 意味着该指标将记录为“不适用”。签署方不会因为<br>因为这个指标而被扣分。 |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（G）将不计入评分。                                                                                                             |   |                                                                                                         |                                                                                         |
| 乘数      | 中                                                                                                                                                 |   |                                                                                                         |                                                                                         |

披露 ESG 投资组合信息[RE 21]

|       |     |       |               |        |      |
|-------|-----|-------|---------------|--------|------|
| 指标 ID | 基于: | OO 21 | 分节            | PRI 原则 | 指标类型 |
| RE 21 | 指向: | 不适用   | 披露 ESG 投资组合信息 | 6      | 核心   |

在报告年度，贵机构如何向投资者披露实质性 ESG 因素方面的目标和相关数据？

☐ (A) 我们通过公开的可可持续发展报告进行披露

☐ (B) 我们通过向投资者的正式报告进行汇总披露

☐ (C) 我们通过向投资者的正式报告在地产层面披露

☐ (D) 我们通过有限合伙人咨询委员会（或同等主体）披露

☐ (E) 我们在与投资者的数字或实体活动或会议上披露

☐ (F) 我们设有流程来确保严重 ESG 事件得到披露

☐ (G) 其他

请说明：\_\_\_\_\_ [必填自由文本：小]

☐ (H) 在报告年度，我们未向投资者披露实质性 ESG 因素方面的目标和相关数据

| 解释性说明  |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指标的目的  | <p>本指标旨在说明签署方在沟通房地产资产实质性 ESG 因素的目标和相关数据方面的具体做法。通过本指标，签署方可表明对负责任投资做法所提供之信息的广度。签署方每年或更频繁地向公众和投资者披露投资活动的信息，被认为是良好做法。</p> <p>与公开投资市场相比，非公开市场投资的透明度较低。因此，非公开市场的投资管理人更有责任对投资者保持透明，并主动报告与 ESG 相关的投资组合信息。此外，一些司法管辖区正在制定法规，要求投资管理人向客户报告某些 ESG 相关的投资组合信息。</p> |
| 参考其他标准 | 关于行业主导的标准化 ESG 指标的示例，见 GRESB 和 ESG 数据聚合项目。                                                                                                                                                                                                          |
| 逻辑     |                                                                                                                                                                                                                                                     |

|         |                                                                                                                                                                                                                             |                                             |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 基于      | [OO 21]                                                                                                                                                                                                                     |                                             |
| 指向      | 不适用                                                                                                                                                                                                                         |                                             |
| 评估      |                                                                                                                                                                                                                             |                                             |
| 评估标准    | <p>本指标满分为 100 分。</p> <p>从 A-F 中选择 5 项或以上，得 100 分；<b>必须</b>包括 A。</p> <p>从 A-F 中选择 4 项，得 66 分；<b>必须</b>包括 A。</p> <p>从 A-F 中选择 1-3 项，得 33 分；<b>必须</b>包括 A（<b>或</b>从 B-F 中选择 2-5 项）。</p> <p>从 B-G <b>或</b> H 中选择 1 项，得 0 分。</p> | <p>更多信息：</p> <p>选择 H 将导致该指标得分为 0/100 分。</p> |
| “其他”项计分 | 考虑到前述答案选项已涵盖所识别的良好做法，因此选择其他（G）将不计入评分。                                                                                                                                                                                       |                                             |
| 乘数      | 中                                                                                                                                                                                                                           |                                             |