

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

UBS Real Estate GmbH

Juni 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung.....	2
2. Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren	4
3. Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren	9
3.1 Berechnung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen	9
3.1.1 Strategien für die jährliche PAI-Berichtspflicht gemäß SFDR	9
3.1.2 Methodik zur Auswahl zusätzlicher Indikatoren gemäß Tabelle 2 und 3 von Anhang I SFDR RTS (technische Regulierungsstandards)	9
3.1.3 Methodik zur Ermittlung und Bewertung von PAI in der Berichterstattung auf Unternehmensebene	10
3.1.4 Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Schwere von PAI	10
3.1.5 Fehlermarge bei der jährlichen PAI-Berichterstattung.....	10
3.1.6 Unsere Datenquellen	11
3.2 Methodik zur Ermittlung und Bewertung von PAI im Entscheidungsprozess.....	11
3.3 Unsere Unternehmensführung.....	12
3.4 Ausschlüsse	13
4. Mitwirkungspolitik.....	14
5. Bezugnahme auf internationale Standards.....	14
5.1 Unsere Verpflichtung zu Stewardship-Kodizes	14
5.2 Unser Engagement für branchenspezifische Initiativen und bewährte Verfahren	15
5.3 Das Übereinkommen von Paris.....	15
5.4 UN Global Compact, OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte	16
5.5 Biodiversität.....	17
5.6 Historischer Vergleich	17
Anhang Zusammenfassung englisch.....	19

1. Zusammenfassung

UBS Real Estate GmbH (LEI: 2549003FCPBAKYFCOD09) berücksichtigt bei ihren Investitionsentscheidungen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (im Englischen Principal Adverse Impacts, PAIs) auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Der vorliegende Bericht stellt eine konsolidierte Erklärung der UBS Real Estate GmbH zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren dar und bezieht sich auf den Referenzzeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.

Die EU-Offenlegungspflichten nach der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) zielen darauf ab, mehr Transparenz im Finanzsektor hinsichtlich Nachhaltigkeitsthemen zu schaffen, damit Anleger fundierte Anlageentscheidungen treffen können. Die SFDR verlangt spezifische Angaben darüber, wie wir PAIs berücksichtigen. PAIs werden definiert als die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in Bezug auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung von Menschenrechten sowie die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Wir erkennen an, dass Transparenz bei der Berücksichtigung von PAIs erforderlich ist und haben daher interne Verfahren zur Identifizierung und Priorisierung von negativen Auswirkungen definiert.

Das Ausmaß, in dem nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsprozessen berücksichtigt werden, hängt von der Anlagestrategie des jeweiligen Produkts ab. Wir investieren ausschließlich in Immobilien sowie in Special Purpose Vehicles (SPV) für Immobilienanlagen. Aus diesem Grund berücksichtigt das Unternehmen jene Indikatoren, die für Anlagen in Immobilien gelten. Die PAIs werden über alle Produkte hinweg berücksichtigt, sowohl bei nachhaltigen als auch nicht nachhaltigen Anlagestrategien.

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden auf Immobilienebene berücksichtigt und gegen andere Anlageziele abgewogen.

Das Verfahren zum Umgang mit nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit wird bei Überschreitung interner Schwellenwerte zum Zeitpunkt des Erwerbs bei neuen Anlagen im Rahmen des Due-Diligence-Prozesses und bei bestehenden Immobilien bei der laufenden Überwachung angewendet. Bei Grenzwertüberschreitungen im bestehenden Portfolio setzen wir die Unternehmensleitung in der jährlichen Sitzung des Risikoausschusses in Kenntnis und entscheiden über geeignete, weiterführende Maßnahmen. Die Erfassung der PAI-Daten erfolgt auf Immobilienebene und wird jährlich auf Portfolioebene der einzelnen Fonds aggregiert.

Die zu berücksichtigenden PAIs erheben wir auf Basis interner Daten und in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen. Der Abdeckungsgrad der verfügbaren Daten kann variieren, insbesondere aufgrund von Mieterwechseln, Leerständen oder Sanierungsprojekten. Bei einzelnen Datenlücken können Schätzungen auf Basis geeigneter Daten aus der Vorperiode oder entsprechender Benchmarks vorgenommen werden. Wir sehen für unsere Immobilienanlagen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen:

- Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien (obligatorisch) – 0,1%
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (obligatorisch) – 56% EPC-Einstufung C oder niedriger
- Energieverbrauchsintensität in GWh des eigenen Immobilienvermögens pro Quadratmeter (freiwillig) – 0,00007461 GWh/m²
- Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2, 3 und insgesamt), die durch Immobilien entstehen (freiwillig) – 13.983 Tonnen

Die Datenverfügbarkeit ist derzeit noch zu gering, sodass zu manchen Indikatoren keine präzise Aussage getroffen werden kann. Nachfolgend werden die Veränderungen der letzten zwei Jahre beschrieben. Wir haben im Berichtszeitraum 2022 erstmals über PAIs berichtet. Im vergangenen Berichtsjahr haben wir vier PAIs bei der Berichtserstattung berücksichtigt. Das Engagement bei fossilen Brennstoffen liegt in diesem Jahr im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 0,1%. Hinsichtlich der Energieeffizienz betrug der Anteil der energieineffizienten Immobilien im vergangenen Berichtsjahr 54%. Der Anteil der energieineffizienten Immobilien stieg in diesem Jahr auf 56% an. Sowohl im vergangenen als auch im aktuellen Berichtsjahr beträgt die Anzahl der kWh für die Berechnung der Energieverbrauchsintensität 0,00007591. Die Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2, 3 und insgesamt), die durch Immobilien entstehen, betragen im vergangenen Berichtsjahr 13.245 Tonnen. Die Emissionen sind im aktuellen Berichtsjahr leicht auf 13.983 Tonnen angestiegen. Der Grund für den Anstieg der Treibhausgasemissionen und des Anteils der energieineffizienten Immobilien resultiert aus einem Mieterwechsel bei einer Logistikimmobilie und einer damit einhergehenden Veränderung der Nutzungsart. Ferner ist die Verringerung der CRREM-Zielpfade ein maßgeblicher Faktor für die Zunahme des Anteils an energieineffizienten

Immobilien. Die Gründe für die Überschreitung der Zielwerte liegen zum einen darin, dass die Berechnungsmethode umgestellt und die Zielwerte für den Dekarbonisierungszieldfad (Carbon Risk Real Estate Monitor („**CRREM**“) V2.0 vom 18. August 2023 im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr deutlich verringert wurden. Dieser basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen und zielt darauf ab, den Immobiliensektor bei der Bewältigung von Übergangsrisiken und der Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens zu unterstützen. Die Ziele des Pariser Klimaabkommens sehen eine Begrenzung des globalen Temperaturanstiegs auf 1,5 °C vor.

Zusammenfassung dieser Offenlegung in den folgenden Sprachen:

- Deutsch: www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland
- Englisch: Am Ende dieses Dokumentes

2. Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr 2022]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN						
Treibhausgas-emissionen	1 THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
		Scope-2-Treibhausgasemissionen	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
		Scope-3-Treibhausgasemissionen	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
		THG-Emissionen insgesamt:	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
	2.CO ₂ -Fußabdruck	CO ₂ -Fußabdruck	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
	3 THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
	4 Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
5 Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung aus nicht erneuerbaren Energiequellen	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.	
6 Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.	
Biodiversität	7 Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
Wasser	8 Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
Gefährliche Abfälle	9 Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.

INDIKATOREN IN DEN BEREICHEN SOZIALES UND BESCHÄFTIGUNG, ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE UND BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG

Soziales und Beschäftigung	10 Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
	11 Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
	12 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
	13 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
	14 Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.

Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen

Umwelt	15 THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird.	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.
Soziales	16 Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird).	K. A.	K. A.	K. A.	Dieser Indikator ist für Immobilienanlagen nicht relevant.

Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Fossile Brennstoffe	17 Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.	0,1% engagiert in fossilen Brennstoffen ¹	0,1% engagiert in fossilen Brennstoffen	100% Datenabdeckung Eine Immobilie verfügt über eine Tankstelle innerhalb der Immobilie, die in fossilen Brennstoffen engagiert ist.	Das Engagement in fossilen Brennstoffen wird kontinuierlich überwacht. Es wurden keine spezifischen Ziele festgelegt. Es sind keine spezifischen Maßnahmen geplant.
Energieeffizienz	18 Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.	56% EPC-Einstufung C oder niedriger	54% EPC-Einstufung C oder niedriger	100% Datenabdeckung; Im Vergleich zum Vorjahr gibt es mehr Immobilien mit EPCs der Stufe C oder niedriger. Im Rahmen dieser Berechnungen wurden Immobilien, die sich in Deutschland oder Luxemburg befinden, in ein Buchstabenrating umgerechnet.	Das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird kontinuierlich überwacht. Ergriffene Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - BREEAM-Zertifizierung „good“ für mehrere Immobilien; - Erneuerung mehrerer bedarfsorientierter Energieausweise nach GEG „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“; - Sammlung von Informationen zu den EPC-Klassen im Berichtszeitraum und bei Bedarf Anpassung an die GRESB-Benchmark; - Isolierung aller Kühlleitungen auf der Dachfläche; - Installation einer neuen-LED Beleuchtung für die Fluchtwegpiktogramme sowie Komplettumstellung in einer Immobilie; - Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Direktbelieferung; - Installation von zwei Ladesäulen; - Verträglichkeitsprüfung für die Einspeisung von Solarstrom für eine Photovoltaikanlage; - Erneuerung Notausgang-Hallentüren; - Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage; - Start Prozess für Fitwel-Zertifizierung. Geplante Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Weitere BREEAM-Zertifizierungen und EPC-Erneuerungen; - Weitere gebäudespezifische Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Emissionsreduzierung (Verbesserungsprogramme); - Vorbereitung von „Energy Audits“: Besichtigung vor Ort, zwecks Erfassung von sämtlichen technischen Anlagen und Definition der Optimierungsmaßnahmen. Neben der weiteren Reduzierung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz werden keine spezifischen Ziele gesetzt.

¹ Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien umfasst nicht das Engagement gegenüber Mietern in Immobilien.

Zusätzliche Klimaindikatoren und andere umweltbezogene Indikatoren

Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkungen [Jahr 2022]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Treibhausgasemissionen	18 THG-Emissionen	Scope-1-THG-Emissionen durch Immobilien	THG-Emissionen – Scope-1: 1.079 Tonnen ²	THG-Emissionen – Scope-1: 1.314 Tonnen	<p>Scope-1: 0% geschätzte Daten</p> <p>Scope-2: 1% geschätzte Emissionen (2 Immobilien)</p> <p>Scope-3: 26% geschätzte Emissionen (3 Immobilien)</p> <p>THG-Emissionen insgesamt: 21% geschätzte Emissionen (3 Immobilien)</p> <p>THG-Emissionen werden kontinuierlich überwacht</p> <p>Ergriffene Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abschluss Pachtvertrag für die Errichtung einer Photovoltaikanlage; - Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Direktbelieferung; - Isolierung von Kühlleitungen auf der Dachfläche einer Immobilie; - Verbesserung der Klimaanlage (Heizung, Lüftung, Klimatechnik) in mehreren Gebäuden; - Verlegung von Solarpaneelen auf einem Immobiliendach; - Austausch hydraulische Heizung oder Teile davon bzw. hydraulischer Abgleich, zwecks Reduzierung Heizungsaufwand und Minimierung CO₂-Ausstoß. <p>Geplante Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Installation von Photovoltaikanlagen und Optimierung des Energiemixes; - weitere gebäudespezifische Maßnahmen zur Emissionsminderung (Verbesserungsprogramme); - Machbarkeitsstudie zur Installation von weiteren Solarpaneelen; - Verbesserung der Wärmedämmung durch Dachsanierung. <p>Das Ziel auf Fondsebene für die Produkte mit Umwelteigenschaften besteht darin, sich an den von CRREM festgelegten globalen 2°C Global Decarbonisation Pathway zu orientieren.</p>
		Scope-2-THG-Emissionen durch Immobilien	THG-Emissionen – Scope-2: 1.674 Tonnen (1% geschätzte Daten)	THG-Emissionen – Scope-2: 1.239 Tonnen	
		Scope-3-THG-Emissionen durch Immobilien	THG-Emissionen – Scope-3: 11.230 Tonnen (26% geschätzte Daten)	THG-Emissionen – Scope-3: 10.691 Tonnen	
		THG-Emissionen durch Immobilien insgesamt	THG-Emissionen – Insgesamt: 13.983 Tonnen (21% geschätzte Daten)	THG-Emissionen – Insgesamt: 13.245 Tonnen	
Energieverbrauch	19 Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00007461 GWh/m ²	0,00007591 GWh/m ²	<p>20% geschätzte Energie (5 Immobilien)</p> <p>Der Energieverbrauch wird kontinuierlich überwacht.</p> <p>Ergriffene Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung Beleuchtung in mehreren Immobilien (LED-Beleuchtung); - Einbau behindertengerechter WC'S mit wassersparenden Druckspülern; - Installation von Bewegungsmeldern für bedarfsgerechtere Steuerung der Beleuchtung. <p>Geplante Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Weitere Installation neuer Beleuchtungen; - weitere gebäudespezifische Maßnahmen zur Verbrauchsminderung (Verbesserungsprogramme); - Vorbereitung Austausch der Stromzähler durch intelligente sog. „Smart Meters“;

² THG-Emissionen durch Immobilien' umfasst nicht das Engagement gegenüber Mietern in Immobilien.

- Installation Photovoltaikanlage.

Das Ziel auf Fondsebene für die Produkte mit Umwelteigenschaften besteht darin, sich an den von CRREM festgelegten globalen 2°C Global Decarbonisation Pathway zu orientieren.

3. Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

UBS Real Estate GmbH (im Folgenden „UBS RE“) strebt eine transparente Darlegung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bei Investitionsentscheidungen an. UBS RE hat hierfür interne Verfahren zur Feststellung und Gewichtung definiert, befolgt diese und berücksichtigt sie als Teil ihres Investitionsentscheidungsprozesses.

3.1 Berechnung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen

Die PAI-Berechnungen für den Bericht von UBS RE vom 30. Juni 2024 basieren auf den neuesten verfügbaren Informationen zu den PAIs vom 16. Mai 2023.

3.1.1 Strategien für die jährliche PAI-Berichtspflicht gemäß SFDR

Die Beschreibung der Verfahren einschließlich der Methoden zur Auswahl zusätzlicher Indikatoren, der Erläuterung der damit verbundenen Fehlermarge und der Einzelheiten der verwendeten Datenquellen wurden gemäß Protokoll der Geschäftsführungssitzung vom 19. Juni 2024 von der Geschäftsführung angenommen und verabschiedet.

Diese Strategie über die PAI-Berichtspflicht gemäß SFDR wird jährlich überprüft, um alle künftigen regulatorischen Entwicklungen zu erfassen, die sich auf den bestehenden PAI-Rahmen auswirken könnten.

Nachfolgend sind die wichtigsten Komponenten des jährlichen PAI-Prozesses aufgeführt, einschließlich ihrer jeweiligen Zuordnung innerhalb von UBS:

Komponente	Beschreibung
Berechnungen	Die Messgrößen für die PAI-Indikatoren werden von externen ESG-Beratern für UBS erhoben.
Berichterstellung	Der Bericht und die Kommentare wurden von UBS RE und UBS Asset Management (im Folgenden: „UBS AM“) gemeinsam erstellt.

UBS RE gehört zum Geschäftsbereich Real Estate & Private Markets (REPM) von UBS Asset Management

3.1.2 Methodik zur Auswahl zusätzlicher Indikatoren gemäß Tabelle 2 und 3 von Anhang I SFDR RTS (technische Regulierungsstandards)

Die zusätzlichen Indikatoren werden nach ihrer Relevanz und Wesentlichkeit für das Immobilienvermögen der UBS RE und im Zusammenhang mit den wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Immobilienanlagen ausgewählt. Darüber hinaus sind die Verfügbarkeit, Vergleichbarkeit und Verlässlichkeit der Daten relevante Kriterien. Die Fokussierung auf die klimaschädlichen Auswirkungen der Sustainable Investment Policy führt zur Auswahl von Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch als weitere relevante Indikatoren. Die Auswahl der zusätzlichen Indikatoren wird jährlich überprüft und kann aufgrund einer veränderten Geschäftsstrategie, der Datenverfügbarkeit und veränderter Auswirkungen auf die PAIs angepasst werden.

3.1.3 Methodik zur Ermittlung und Bewertung von PAI in der Berichterstattung auf Unternehmensebene

Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien

Die Mieter werden bei der ESG-Due-Diligence sowie in der Bestandsverwaltung auf der Grundlage von Mieterlisten dahingehend überprüft, ob sie in Verbindung mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe stehen.

CO₂-Faktoren

Die CO₂-Faktoren werden nach den Vorgaben und Methoden des Greenhouse Gas Protocol (für Scope 1, 2 und 3) berechnet. Darüber hinaus werden Daten für Benchmarks wie die der GRESB nach den vorgegebenen Methoden aufbereitet und bereitgestellt. Wenn Daten für einzelne Mieter nicht verfügbar sind, können sie für die Berichterstattung geschätzt werden.

Der aktuelle Abdeckungsgrad der Daten wird regelmäßig berichtet. Der Anteil der geschätzten Daten bei den Treibhausgasemissionen beträgt bei den Scope 2- Emissionen 1 %, bei den Scope 3 - Emissionen 26% und bei den geschätzten gesamten Emissionen 21 %. Alle relevanten, aufbereiteten Daten werden an die Portfoliomanager weitergegeben

Energieeffizienzausweise (Energy Performance Certificates, EPCs)

Da für Nicht-Wohngebäude keine Klassifizierung gemäß der Energieeffizienzklassen A bis H besteht, wird eine anerkannte Methodik (Best Practice) zur Umrechnung des Energiebedarfs bzw. -verbrauchs in eine Energieeffizienzklasse für das Bestandsportfolio hinzugezogen. Hierfür wird das vom BVI empfohlene Verfahren zur Einstufung von Nichtwohngebäuden in Energieeffizienzklassen verwendet (Stand 5. Juli 2023). Hierbei erfolgt, abgeleitet von der Wohnimmobilienskala, eine prozentuale Einteilung entsprechend des Endwertes der Skala im Energieausweis. Als Grundlage für die Berechnung wird der Primärenergie- oder der Endenergieverbrauch verwendet.

Die Werte werden auf Grundlage der in den RTS definierten Berechnungsmethode ermittelt und mit dem Verkehrswert ins Verhältnis gesetzt.

Aus Gründen der Datenqualität und -verfügbarkeit können die Fonds der UBS RE derzeit Verbrauchswerte der Immobilien für die Umrechnung verwenden. Diese werden in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen erhoben und auf Grundlage der DIN EN ISO 52003 den Energieeffizienzklassen zugeordnet. Sobald die entsprechenden Energieeffizienzklassen vom Gesetzgeber verabschiedet sind, werden sie auf diese Klassen umgestellt.

Intensität des Energieverbrauchs

Die Energieintensität wird berechnet, indem der Gesamtenergieverbrauch für alle Immobilien ermittelt wird. Auf Basis der Verbrauchswerte erfolgt eine Gewichtung mit der Fläche, um den Wert in kWh/m² zu erhalten. Der Anteil der geschätzten Verbrauchsdaten betrug 20%.

3.1.4 Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Schwere von PAI

UBS RE ist sich der hohen Bedeutung der Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen bewusst. Aufgrund der stetigen Weiterentwicklung der regulatorischen Vorschriften bezüglich der Berechnungsmethoden für die PAI-Leistungsindikatoren und einer Überarbeitung des Geltungsbereichs dieser Erklärung, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt diese Faktoren nicht Teil der bestehenden internen Methodik. UBS RE beobachtet grundsätzlich regulatorische Veränderungen sowie das allgemeine Marktniveau und überprüft ihren Ansatz mindestens einmal jährlich.

3.1.5 Fehlermarge bei der jährlichen PAI-Berichterstattung

UBS RE setzt sich dafür ein, die Datenerhebung zu erleichtern, Datenlücken schnellstmöglich zu schließen sowie das Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen zu unterstützen. Der Abdeckungsgrad der verfügbaren Daten kann aufgrund von Mieterwechseln, Leerständen oder Sanierungsvorhaben variieren. Bei Datenlücken können Schätzungen auf Basis geeigneter Daten aus der Vorperiode vorgenommen werden. Die Einschränkungen haben keinen Einfluss auf die Handhabung von PAIs durch das Unternehmen und die zugrunde liegenden Produkte.

3.1.6 Unsere Datenquellen

- Energiezertifikate (EPCs)
- Mieterlisten – fossile Energieträger
- Energieverbrauchsdaten vom Mieter und Vermieter
- CO2-Umrechnungsfaktoren für die Ermittlung der Energieintensität

Real Estate & Private Markets (REPM) sammelt keine PAI-Daten zu geschlossenen Fonds, die ihren Anlagezeitraum überschritten haben und zu Fonds, die sich in Abwicklung befinden. REPM stützt sich auf "Best Effort", um PAI-bezogene Daten für Fonds im Geltungsbereich zu erhalten, und der Ansatz für "Best Effort" variiert je nach Geschäftsbereich, d. h. direkten und indirekten Anlageprodukten. REPM fordert PAI-Daten von direkt kontrollierten Investitionen an.

Die PAIs werden durch die Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen verfolgt, welches die Daten auf jährlicher Basis bereitstellt. Die Daten werden auf Immobilienebene erhoben und auf Fondsebene bzw. auf Unternehmensebene aggregiert.

Die Datenquelle ist der tatsächliche Verbrauch der Immobilie, der von der Hausverwaltung vor Ort gemessen, bei den Mietern abgefragt oder über Rechnungen ermittelt wird. Das Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen erfasst die Daten, bereitet diese nach AA1000AS-Standard auf und aggregiert sie auf Unternehmensebene.

Ferner stellt das Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen die Qualität und Vollständigkeit der Daten sicher.

Im Allgemeinen sind Einschränkungen oder Verzögerungen möglich, wenn die Daten, auf denen die Bewertung basiert, nicht rechtzeitig vorliegen. Aufgrund der nachgelagerten Erhebung von Verbrauchswerten für Immobilien liegen diese in der Regel zeitverzögert und meist nicht am Ende eines Kalenderjahres vor.

Die Geschäftsleitung wird einmal jährlich im Risk Committee in Kenntnis gesetzt, um über geeignete weiterführende Maßnahmen zu entscheiden.

3.2 Methodik zur Ermittlung und Bewertung von PAI im Entscheidungsprozess

Unser Regelwerk

UBS RE als Teil von UBS AM, sieht folgende UBS AM Regelwerke als relevant für die Offenlegung in diesem Bericht an:

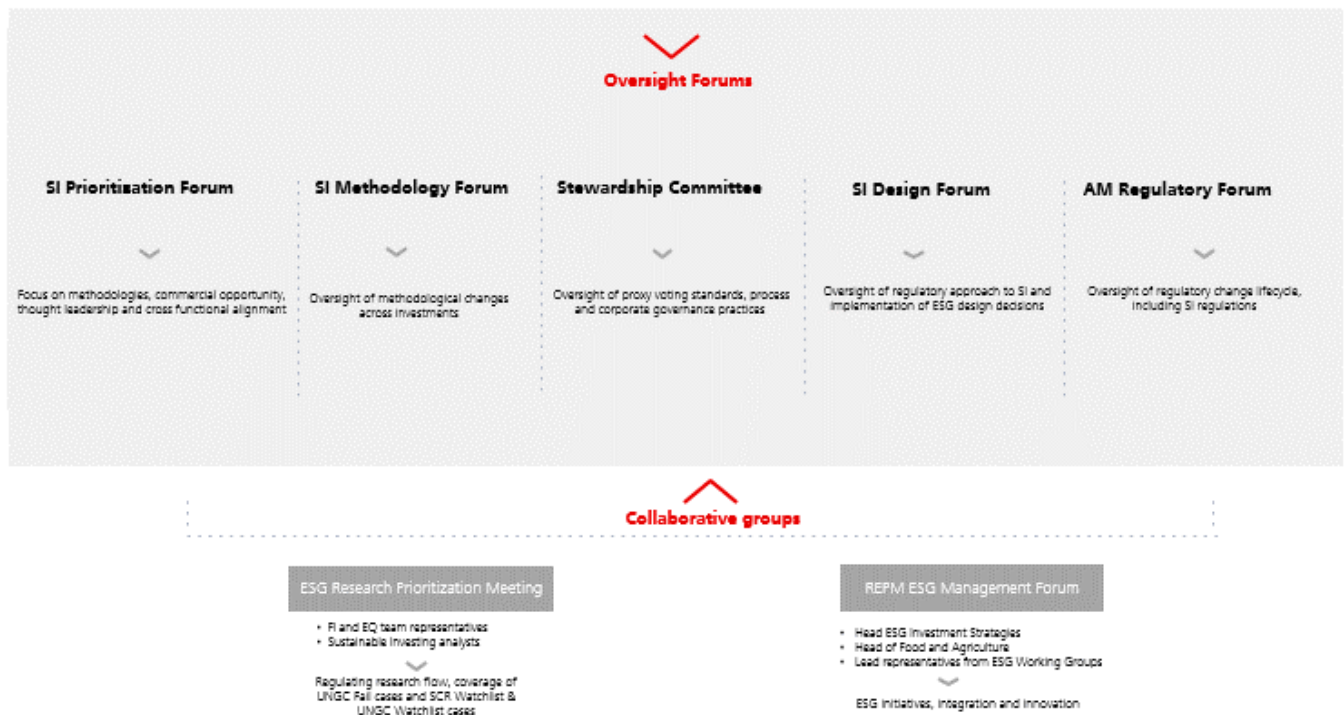
Regelwerk	Beschreibung	Leitungsorgan	Letzte Aktualisierung
UBS AM PAI Declaration	Beschreibt, wie nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.	UBS AM SI Governance	Juni 2023
UBS Group Sustainability and Climate Risks (Nachhaltigkeits- und Klimarisiken)	Dieses Dokument legt die unternehmensweiten und bereichsspezifischen Anforderungen und Standards für die Feststellung, Bewertung, Genehmigung, Eskalation, Überwachung und Berichterstattung von SCR fest. Nachhaltigkeits- und Klimarisiken können sich für UBS als Kredit-, Markt-, Liquiditäts- und operationelle Risiken manifestieren, was potenziell negative Auswirkungen auf Finanzen, Haftung und Reputation hat. Sie können sich auch negativ auf den Wert von Anlagen auswirken.	UBS Group Risk Control	Dezember 2023
UBS AM Sustainable Investment Policy (Nachhaltige Anlagepolitik)	Das vorliegende Dokument erläutert den Ansatz von UBS AM für nachhaltige Anlagen und zeigt auf, wie er in allen Bereichen unseres Geschäfts umgesetzt wird, von traditionellen Anlageklassen bis hin zu alternativen Anlagen und unter Einbeziehung unserer aktiven und passiven Anlagebereiche.	UBS AM SI Methodology Forum	Mai 2024

Global Minimum KYC Standards for Direct Real Estate: Transactions, Tenants, and Third Parties	Ziel dieser Richtlinie ist es, die weltweit gültigen Mindeststandards für AML/KYC Due-Diligence-Prüfungen und -Kontrollen im direkten Immobilienanlagegeschäft von UBS AM festzulegen.	Real Estate Investment Committee	August 2023
UBS AM Global Stewardship-Ansatz	Diese Richtlinie beschreibt den Ansatz von UBS AM für verantwortungsvolles Investieren. Sie beschreibt die Aktivitäten von Anlegern zur Überwachung und erforderlichenfalls Intervention in Angelegenheiten, die den langfristigen Wert von Beteiligungsunternehmen beeinflussen können. (https://www.ubs.com/global/en/assetmanagement/capabilities/sustainable-investing.html).	Real Estate Investment Committee	März 2024

3.3 Unsere Unternehmensführung

Informationen über die Leitungsorgane der im vorherigen Abschnitt genannten Regelwerke

UBS AM Nachhaltigkeitsmanagement (Sustainable Investing (SI) Governance)



Quelle: UBS Asset Management, Juni 2024

Wesentliche Verantwortlichkeiten der Foren

1. Das SI Prioritization Forum beaufsichtigt das strategische SI-Programm, legt die wichtigsten Prioritäten und die strategische Richtung fest. Außerdem trifft das Forum wichtige Entscheidungen von wirtschaftlicher Relevanz und gewährleistet die Einhaltung von Vorschriften und die erfolgreiche Umsetzung des SI-Programms.
2. Das SI Methodology Forum beaufsichtigt die SI-Investment Policy und verantwortet Strategien, Daten und Methoden sowie die Kriterien für den Anlageprozess, die im Rahmen des Sustainable Investing in allen Anlagebereichen angewandt werden (einschließlich Ausschlüsse, ESG-Integration, nachhaltige Ausrichtung und Impact-Angebot).
3. Das Stewardship Committee überwacht die Standards für die Stimmrechtsvertretung, den Prozess und die Corporate-Governance-Praktiken sowie die Aktivitäten des Engagement-Programms (einschließlich Ausschlussentscheidungen).

Es beaufsichtigt den Research-Prozess zu glaubwürdigen Abhilfemaßnahmen des UNGC Global Compact und Fällen der SCR-Watchlist (Sustainability and Climate Risk). Das Stewardship Committee ist das repräsentative Gremium für die Genehmigung der Mitgliedschaft in Industrieorganisationen, die mit Stewardship in Verbindung stehen. Die REPM-spezifischen Verwaltungsaktivitäten werden hingegen von einzelnen Investitionsausschüssen in jedem Geschäftsbereich überwacht.

4. Das SI Design Forum ist verantwortlich für die Entwicklung von Ansätzen zwecks Erfüllung regulatorischer Vorgaben sowie für Entscheidungen über die Implementierung ESG bezogener Vorgaben.
5. Das AM Regulatory Forum ist zuständig für die Berücksichtigung regulatorischer Änderungen und regulatorischer Vorgaben seitens SI.
6. Innerhalb von REPM gibt es ein seit Langem etabliertes Forum, welches klare Verantwortlichkeiten definiert und die Mitgliedschaft regelt. Das Sustainability Management Forum (SMF) innerhalb von REPM, welches vom Head of Sustainability geleitet wird, ermöglicht ein strukturiertes Vorgehen beim Engagement sowie einen kontinuierlichen Austausch und die Entwicklung von Best-Practice-Kenntnissen. Das SFM besteht aus Experten unterschiedlicher Länder und Disziplinen, und überwacht die Umsetzung von Entscheidungen vor Ort durch die verschiedenen Arbeitsgruppen in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit innerhalb von REPM.

3.4 Ausschlüsse

UBS RE berücksichtigt nachteilige Auswirkungen auf vielfältige Weise in ihren Investitionsprozessen. Aufgrund des Investitionsumfangs liegt der Schwerpunkt auf Immobilienanlagen.

Im Rahmen direkter, aktiv verwalteter Strategien werden gegebenenfalls Standardausschlüsse für Branchen und Sektoren mit unannehmbaren nachteiligen Auswirkungen (hier als Mieter) vorgenommen.

Im Rahmen des Standardprozesses für aktiv verwaltete Investmentstrategien schließt UBS RE Anlagen in umstrittene Waffen, einschließlich Streumunition, Antipersonenminen sowie biologische, chemische und nukleare Waffen aus. Dazu gehören Vermögenswerte, die an der Entwicklung, Herstellung, Lagerung, Wartung oder dem Transport dieser Waffen beteiligt sind, wobei die Beteiligung direkt oder als Mehrheitsaktionär erfolgen kann.

UBS RE orientiert sich bei ihren Immobilieninvestitionen zudem an der UBS-Konzernrichtlinie „Global Minimum KYC Standards for Direct Real Estate: Transactions, Tenants, and Third Parties“.

UBS RE möchte keine Mietverträge mit den folgenden Mietern abschließen:

- Unregulierte oder nicht lizenzierte Geldtransferunternehmen;
- Bestimmte Anbieter virtueller Währungen;
- Bordellbetreiber oder Anbieter vergleichbarer sexuell orientierter Dienstleistungen; und
- andere Vermietungen, die ein ernsthaftes Reputationsrisiko für das Unternehmen darstellen könnten.

Darüber hinaus gelten die folgenden Arten von Mietern als „sensibel“ und werden vor dem Abschluss eines Mietvertrags einer eingehenden Prüfung unterzogen:

- Casinos, Wettbüros oder andere mit Glücksspiel verbundene Aktivitäten,
- Verteidigungs-, Rüstungs- oder Kriegsmaterialhersteller und -händler sowie private Militärdienstleister, Waffen- oder Kriegsmaterialhändler und/oder -hersteller, private Militärdienstleister, Kriegs- und kriegsbezogene Unternehmen;
- Diamantenhändler, Edelmetall- oder Edelsteinexperten;
- Sensible Wohltätigkeitsorganisationen, gemeinnützige Organisationen;
- Bestimmte Geldtransfer- und Überweisungsunternehmen, Banknotenhändler (Nicht-Banken);
- Religiöse Personen/Organisationen (prominent);
- Botschaften oder Konsulate
- Professionelle Händler von Kunst und Antiquitäten
- Unternehmen, die direkt an der Gewinnung natürlicher Ressourcen beteiligt sind oder eine wesentliche Verbindung dazu haben.

4. Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer ausschließlichen Investitionen in Immobilien und Special Purpose Vehicles (SPV) für Immobilienanlagen sind bestimmte Mitwirkungsregelwerke derzeit nicht auf UBS RE anwendbar. UBS Group und UBS AM verfügen jedoch über eine Reihe von Mitwirkungsregelwerken, insbesondere bei Direktinvestitionen in Unternehmen.

Bei physischen Vermögenswerten (wie bspw. Immobilien) berücksichtigt UBS RE die zuvor beschriebenen Standards. Diese werden durchgängig überwacht und es werden Gegenmaßnahmen eingeleitet, sofern die Standards nicht eingehalten werden.

ESG-Faktoren werden über die gesamte Vertragsdauer hinweg bei der Auswahl von Mietern berücksichtigt und überwacht. Dies soll u.a. dazu beitragen eine positive Veränderung bei den Mietern hinsichtlich der Nachhaltigkeitsauswirkung ihrer Gebäude zu bewirken. Die Zusammenarbeit mit den Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen ermöglicht die Identifizierung von Verbesserungspotenzial bei den Vermögenswerten und dem Energieeinsparungspotenzial. Dies ist entsprechend festgehalten im Stewardship Annual Report aus 2023.

5. Bezugnahme auf internationale Standards

Die UBS Group und UBS AM verweisen mehrfach auf internationale Standards, insbesondere bei Direktinvestitionen in Unternehmen. Aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer ausschließlichen Anlagen in Immobilien sowie Special Purpose Vehicles (SPV) für Immobilienanlagen sind bestimmte internationale Standards für UBS RE derzeit nicht anwendbar. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Beteiligungsunternehmen. Darüber hinaus stehen die für UBS RE geltenden Kodizes für verantwortliches unternehmerisches Verhalten und international anerkannte Standards für Due Diligence und Berichterstattung in der Regel nicht in direktem Zusammenhang mit den Indikatoren, die zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit durch UBS RE verwendet werden.

UBS ist Gründungsmitglied der Net-Zero Banking Alliance (früher: „TCFD“) der Net Zero Asset Managers Initiative (NZAM), der Glasgow Financial Alliance for Net Zero (GFANZ) und des Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF). Das Management der UBS ist in den Arbeitskreisen und bei Group COE aktiv und hat sich der GFANZ Principals Group angeschlossen. UBS hat verschiedene Prozesse implementiert, um die bestehenden Mitgliedschaften in solchen Arbeitskreisen zu prüfen sowie neue zu initiieren. Die Mitgliedschaften sind dem Sustainability Report 2023 zu entnehmen.

5.1 Unsere Verpflichtung zu Stewardship-Kodizes

UBS Group und UBS AM haben sich zu bestimmten Stewardship-Kodizes verpflichtet, auch wenn UBS RE nicht direkt zu den Unterzeichnern zählt.

UBS AM hat die folgenden Kodizes für bewährte Praktiken in Bezug auf Investment Stewardship unterzeichnet bzw. sich dazu verpflichtet:

- International Corporate Governance Network (ICGN)
- Global Stewardship Principles
- UK Stewardship Code
- Japanese Stewardship Code
- Hong Kong SFC Principles of Responsible Ownership
- ISG Stewardship Framework (USA)
- Australian FSC Standard 23 on Principles of Internal Governance and Asset Stewardship
- Taiwan Stewardship Principles for Institutional Investors

5.2 Unser Engagement für branchenspezifische Initiativen und bewährte Verfahren

UBS RE beteiligt sich aktiv an regelmäßigen Diskussionen über Fragen der Unternehmensverantwortung und der Nachhaltigkeit mit Fachleuten anderer Vermögensverwalter sowie in Fachgremien und Verbänden. Der Austausch von Erfahrungen und Einschätzungen zu Fragen der Unternehmensverantwortung und Nachhaltigkeit hilft UBS RE, ihre Strategie, ihren Ansatz und ihre Instrumente zu vergleichen und zu verbessern. Nachhaltigkeit und die Gestaltung eines nachhaltigen Finanzwesens sind nach wie vor einer der Schwerpunkte im Umgang mit den Aufsichtsbehörden. Diese unterliegen der laufenden Überwachung und Kontrolle der 2nd und 3rd Line of Defence. In Bezug auf das Klima möchte UBS RE durch das Engagement in verschiedenen Initiativen und durch den Austausch mit Fachleuten zum Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft beitragen. Die Verfahrensweisen der Unternehmensführung stellen die Vereinbarkeit mit der Klimastrategie bzw. der Netto-Null Strategie sicher. Ferner werden diesbezüglich klare Verantwortlichkeiten in Bezug auf die Berücksichtigung regulatorischer Entwicklungen definiert. Hinsichtlich des politischen Engagements werden die Themen Klimawandel, Biodiversität und Menschenrechte in den Vordergrund gestellt.

UBS AM engagiert sich in bestimmten globalen Gruppen und Initiativen, auch wenn UBS RE nicht direkt Mitglied ist.

UBS AM ist Mitglied in den folgenden globalen Gruppen und Initiativen oder unterstützt diese:

- Asian Corporate Governance Association (ACGA)
- Global Real Estate Sustainability Benchmarks (GRESB)
- EFAMA Stewardship, Market Integrity AND ESG Investment Standing Committee
- International Corporate Governance Network (ICGN)
- Institutional Investor Group on Climate Change (IIGCC)
- National Association of Real Estate Investment Managers (NAREIM)– Sustainability and Investment Management Working Group
- Principles for Responsible Investment (PRI)
- Sustainable Accounting Standard Board (SASB)
- UK Investor Forum
- US Green Building Council
- US Sustainable Investment Forum (USSIF)
- Workforce Disclosure Initiative (WDI)
- Financial Stability Board's Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)
- Transition Pathway Initiative (TPI)
- Farm Animal Investment Risk & Return (FAIRR)

5.3 Das Übereinkommen von Paris

UBS will ihre Kunden bei der Erreichung ihrer Netto-Null-Ziele unterstützen und die Arbeit der Regierungen auf der ganzen Welt fördern, um die Realwirtschaft an die 1,5°C-Verpflichtung des Pariser Übereinkommens anzupassen. UBS bekennt sich zu dem Ziel, den „Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C über dem vorindustriellen Niveau“ zu beschränken, und ist dabei, sich dem Ziel anzuschließen, „den Temperaturanstieg auf 1,5 °C über dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen“, wie es das Pariser Übereinkommen vorsieht.

Der wichtigste PAI, der im Zusammenhang mit den Zielen des Pariser Übereinkommens betrachtet wird, sind die Treibhausgasemissionen.

Die Treibhausgasemissionen werden für alle Immobilien auf der Ebene der Immobilien verfolgt und jährlich auf der Portfolioebene jedes Fonds zusammengefasst. Gemäß 3.1.6 werden interne Daten verwendet und in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen erhoben. Auf der Grundlage geeigneter Daten aus dem vorangegangenen Zeitraum oder entsprechender Benchmarks können Schätzungen vorgenommen werden.

Auf Portfolioebene werden die Emissionswerte mit Benchmark-Werten verglichen, die vom Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) in Bezug auf den geltenden Global Decarbonisation Pathway festgelegt wurden. UBS RE nutzt in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen diese CRREM Global Decarbonisation Pathways, um zukunftsorientierte, Szenario basierte Ansätze zur Bewertung der prinzipiellen negativen Auswirkungen ihrer Anlagen zu integrieren. Die Analysen wurden zuletzt im Mai 2024 durchgeführt.

Im Rahmen des Portfoliomanagements berücksichtigt UBS RE derzeit Klimaszenarien bei neuen Anlageentscheidungen und bei der Überprüfung der jährlichen Business Pläne. Die Physische Klimarisikoanalyse ist in die jährliche Risikomessung integriert und wird mit Hilfe des Location Risk Intelligence Tool (LRI) von Munich Re gemessen. Das LRI-Tool ermöglicht es, basierend auf der Lage der Liegenschaften eine physische Klimarisiko Bewertung auszustellen. Das Tool bietet Auswertungen zu definierten Risikokategorien (Hagel, Überschwemmung, etc.) und verschiedenen Szenarien. Jedes Gebäude erhält pro Risikokategorie ein Risikoring von „None“ bis „Very High Exposure“ sowie die Veränderung nach Klimaszenario. Klimaszenarien werden aktuell noch nicht bei Investitionsentscheidungen berücksichtigt.

UBS hat eine Reihe von Kennzahlen und Ziele definiert, um zur Umsetzung ihres Transitionsplans gemäß den Empfehlungen der Glasgow Financial Alliance for Net Zero (GFANZ) beizutragen und um den Fortschritt auf kurz-, mittel- und langfristige Sicht zu überwachen.

Aufgrund der potenziellen negativen Finanz-, Haftungs- und Reputationsrisiken, die sich aus Nachhaltigkeits- bzw. Klimarisiken ergeben können, verfolgt UBS seit 2021 das Ziel, das Finanzierungsportfolio an den Zielen vom Pariser Übereinkommen auszurichten. UBS hat bei ihrer Analyse Sektoren mit den höchsten CO₂-Auswirkungen nach den Richtlinien der Net-Zero Banking Alliance (NZBA) priorisiert.

UBS arbeitet mit Kunden und Geschäftspartnern daran, Bedingungen zu schaffen, um das 1,5 °C Ziel zu erreichen und diese bei der Entwicklung eines Transitionsplan zu unterstützen. UBS ist der Ansicht, dass wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte einen Einfluss auf die finanzielle Ertragskraft haben.

5.4 UN Global Compact, OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte

UBS hat sich verpflichtet, die Menschenrechte, entsprechend den UNGP bei ihrer Geschäftstätigkeit zu respektieren. UBS sieht dies als verantwortungsbewussten Ansatz, potenziell negative Auswirkungen auf die Gesellschaft so weit wie möglich zu reduzieren. Im Jahr 2000 war UBS eines der ersten Unternehmen, welches sich zu den UN Global Compact Principles öffentlich bekannt hat.

Die Prinzipien des Global Compact, die heute weltweit größte Initiative für unternehmerische Verantwortung, stammen aus der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation zu den Grundprinzipien und Rechten am Arbeitsplatz, der Erklärung von Rio de Janeiro zu Umwelt und Entwicklung und der UN-Konvention gegen Korruption. Im Jahr 2001 hat UBS zusammen mit anderen Banken die Thun Group of Bank gegründet, um diese Entwicklungen zu thematisieren und Erfahrungen bei der Umsetzung der UNGPs auszutauschen. Zu diesem Zweck hat die Thun-Bankengruppe zwei Diskussionspapiere zur Umsetzung der UNGPs im Finanzsektor veröffentlicht. Das zweite Papier konzentrierte sich beispielsweise auf die Agenda der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) zu verantwortungsbewusster Unternehmensführung und insbesondere auf die OECD-Publikation mit dem Titel „Due Diligence for Responsible Business Conduct in General Corporate Lending and Securities Underwriting“ aus dem Jahr 2019. UBS ist Mitglied der Beratungsgruppe der OECD.

In Anerkennung der Verpflichtung zur Förderung der Menschenrechte wird UBS RE:

- die Position der UBS Group zu den Menschenrechten (seit 2006) und die regelmäßig aktualisierte UBS-Menschenrechtserklärung befolgen; UBS hat ein Human Rights Statement veröffentlicht, welches unter www.ubs.com/gri abrufbar ist;
- sich nicht an kommerziellen Aktivitäten beteiligen, bei denen Kinderarbeit und Zwangsarbeit zum Einsatz kommen oder die die Rechte indigener Völker verletzen und
- die interne und externe Zusammenarbeit der UBS Group mit der Thun-Bankengruppe und der OECD unterstützen, um herauszufinden, wie die UNGPs bestmöglich in der gesamten Geschäftstätigkeit umgesetzt werden können.

5.6 Biodiversität

UBS engagiert sich in bestimmten globalen Gruppen und Initiativen, auch wenn UBS RE nicht direkt Mitglied ist, um Kapital für die Erreichung der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN) zu mobilisieren, darunter Leben unter Wasser und Leben an Land. UBS Group beteiligt sich an verschiedenen Arbeitsgruppen der Natural Capital Finance Alliance (NCFA), deren Ziel es ist, Wissen und Instrumente bereitzustellen, die dem Finanzsektor helfen, seine Portfolios auf die globalen Biodiversitätsziele auszurichten. Darüber hinaus ist die UBS Group in der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) vertreten.

Auf Basis des ersten UBS Group Climate and Nature Reports für 2022 und entsprechend der Empfehlungen der TNFD sind die Offenlegungen für 2023 erfolgt. Die Offenlegung zu den Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Aspekte der Natur werden in den nächsten Jahren weiterentwickelt und in Übereinstimmung mit den Empfehlungen der TNFD veröffentlicht.

Im Laufe des Jahres 2023 hat UBS durch ihre Vordenkerrolle und den damit verbundenen Kompetenzaufbau zur Debatte und zur Verbesserung hinsichtlich des Wissens über Innovationen beitragen können. Beispielsweise hat die UBS Nature Academy Trainings angeboten, welches naturbezogene Themen beinhaltet sowie Rahmenwerke, Standards und Risiken berücksichtigt. Der Ansatz besteht darin, die Auswirkungen und Abhängigkeiten von Naturkapital und Biodiversität zu verstehen und die daraus resultierenden Risiken und Chancen in den Aktivitäten zu managen. Dies spiegelt das Engagement wider, Kapital für die Erreichung der 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen (UN) zu mobilisieren. Dennoch ist UBS sich bewusst, dass das Naturkapital aufgrund eines Mangels an leicht verfügbaren Daten und standardisierter Methoden finanziell schwieriger zu definieren ist. Daher ist UBS bestrebt, eine aktive Rolle bei der Entwicklung neuer globaler Standards zu spielen, die Kunden, Unternehmen und dem Finanzsektor dabei helfen können, naturbedingte Risiken zu managen und Chancen zu entwickeln, gleichzeitig aber auch potenziell negative Auswirkungen anzugehen und positive Auswirkungen zu generieren.

5.7 Historischer Vergleich

Die Tabelle beschreibt die PAIs, welche von UBS RE berücksichtigt werden. Die Werte werden nachfolgend dargestellt und mit den Vorjahreswerten verglichen.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen [Jahr 2023]	Auswirkung [Jahr 2022]
Fossile Brennstoffe - Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.	0,1% engagiert in fossilen Brennstoffen	0,1% engagiert in fossilen Brennstoffen
Energieeffizienz - Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.	56% EPC-Einstufung C oder niedriger	54% EPC-Einstufung C oder niedriger

Treibhausgasemissionen	THG-Emissionen	THG-Emissionen – Scope 1: 1.079 Tonnen ³	THG-Emissionen – Scope-1: 1.314 Tonnen
	Scope 1 THG-Emissionen durch Immobilien	THG-Emissionen – Scope 2: 1.674 Tonnen (1% geschätzte Daten)	THG-Emissionen – Scope-2: 1.239 Tonnen
	Scope 2 THG-Emissionen durch Immobilien	THG-Emissionen – Scope 3: 11.230 Tonnen (26% geschätzte Daten)	THG-Emissionen – Scope-3: 10.691 Tonnen
	Scope 3 THG-Emissionen durch Immobilien	THG-Emissionen – Insgesamt: 13.983 Tonnen (21% geschätzte Daten)	THG-Emissionen – Insgesamt: 13.245 Tonnen
	THG-Emissionen durch Immobilien insgesamt		
Energieverbrauch – Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00007461 GWh/m ²	0,00007591 GWh/m ²

Der Anstieg der Treibhausgasemissionen und des Anteils der energieineffizienten Immobilien resultiert aus einem Mieterwechsel bei einer Logistikimmobilie und einer damit einhergehenden Veränderung der Nutzungsart. Ferner ist die Verringerung der CRREM-Zielpfade ein maßgeblicher Faktor für die Zunahme des Anteils der energieineffizienten Immobilien. Die Gründe für die Überschreitung der Zielwerte liegen zum einen darin, dass die Berechnungsmethode umgestellt und die Zielwerte für den Dekarbonisierungsziefpad (Carbon Risk Real Estate Monitor („**CRREM**“) V2.0 vom 18. August 2023 im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr deutlich verringert wurden. Dieser basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen und zielt darauf ab, den Immobiliensektor bei der Bewältigung von Übergangsrisiken und der Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens zu unterstützen. Die Ziele des Pariser Klimaabkommens, sehen eine Begrenzung des globalen Temperaturanstiegs auf 1,5 °C vor.

³ THG-Emissionen durch Immobilien' umfasst nicht das Engagement gegenüber Mietern in Immobilien.

Anhang

Zusammenfassung englisch

Summary of the statement on principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors

UBS Real Estate GmbH (LEI: 2549003FCPBAKYFCOD09) considers the principal adverse impacts (PAIs) on sustainability factors when making investment decisions.

This report represents a consolidated statement by UBS Real Estate GmbH on the principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors and relates to the reference period from 1 January to 31 December 2023.

The EU disclosure requirements under the Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) aim to create more transparency in the financial sector with regard to sustainability issues so that investors can make informed investment decisions. The SFDR requires specific information on how we consider PAIs. PAIs are defined as the principal adverse impacts on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights and the fight against corruption and bribery. We recognize the need for transparency in the consideration of PAIs and we therefore defined internal procedures for identifying and prioritizing negative effects.

The extent to which adverse impacts on sustainability factors are taken into account in the investment processes depends on the investment strategy of the respective product. We invest exclusively in real estate and in special purpose vehicles (SPVs) for real estate investments. For this reason, the company takes into account the indicators that apply to investments in real estate. PAIs are taken into account across all products, for both sustainable and non-sustainable investment strategies.

The principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors are considered at real estate level and weighed against other investment objectives.

The procedure for dealing with adverse impacts on sustainability is applied when internal thresholds are exceeded at the time of acquisition for new investments as part of the due diligence process and as part of ongoing monitoring for existing real estate. If thresholds are exceeded in the existing portfolio, we inform the company management at the annual meeting of the Risk Committee and decide on suitable further measures. PAI data is recorded at real estate level and aggregated annually at portfolio level for the individual funds.

We determine the PAIs to be taken into account on the basis of internal data and in collaboration with a sustainability consulting company. The degree of coverage of the available data may vary, in particular due to tenant changes, vacancies or refurbishment projects. In the case of individual data gaps, estimates can be made on the basis of suitable data from the previous period or corresponding benchmarks. We see the following principal adverse impacts for our real estate investments:

- Exposure to fossil fuels through investment in real estate (mandatory) – 0.1 percent
- Exposure to properties with poor energy efficiency (mandatory) – 56 percent EPC rating C or lower
- Energy consumption intensity in GWh of own real estate assets per square meter (voluntary) – 0.00007461 GWh/m²
- Greenhouse gas emissions (Scope 1, 2, 3 and total) generated by real estate (voluntary) – 13,983 metric tons

Data availability is currently still too low, meaning that no precise statement can be made on some indicators. The changes over the last two years are described below. We reported on PAIs for the first time in the 2022 reporting period. In the past reporting year, we reported four PAIs. The exposure to fossil fuels this year is unchanged compared to the previous year at 0.1 percent. In terms of energy efficiency, the proportion of energy-inefficient real estate amounted to 54 percent in the past reporting year. The proportion of energy-inefficient real estate rose to 56 percent this year. In both the previous and current reporting year, the number of kWh used to calculate energy consumption intensity is 0.00007591. Greenhouse gas emissions (Scope 1, 2, 3 and total) caused by real estate amounted to 13,245 metric tons in the past reporting year. Emissions increased slightly in the current reporting year to 13,983 metric tons. The reason for the increase in greenhouse gas emissions and the rise in the proportion of energy-inefficient real estate is due to a change of tenant at a logistics property and an associated change in the type of use.

Furthermore, the reduction in the CRREM target pathways is a key factor in the increase in the proportion of energy-inefficient real estate. The reasons for exceeding the target values are, on the one hand, the fact that the calculation method was changed and the target values for the decarbonization target pathway (Carbon Risk Real Estate Monitor) ("**CRREM**") V2.0 of 18 August 2023 were significantly reduced compared to the previous financial year. This is based on scientific findings and aims to support the real estate sector in dealing with transition risks and achieving the goals of the Paris Climate Agreement. The goals of the Paris Climate Agreement envisage limiting the global temperature rise to 1.5°C.

Summary of this disclosure in the following languages:

English: <http://www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland>

German: <http://www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland>



UBS Real Estate GmbH

Europaplatz 1
81675 München
Tel. +49-89-206 095 0

www.ubs.com

UBS Real Estate GmbH ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG