

# Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

UBS Real Estate GmbH

Juni 2023



# Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung.....	2
2.	Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.....	3
3.	Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.....	7
3.1	Berechnung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen.....	7
3.1.1	Strategien für die jährliche PAI-Berichtspflicht gemäß SFDR.....	7
3.1.2	Methodik zur Auswahl zusätzlicher Indikatoren gemäß Tabelle 2 und 3 von Anhang I SFDR RTS.....	7
3.1.3	Methodik zur Ermittlung und Bewertung von PAI in der Berichterstattung auf Unternehmensebene.....	7
3.1.4	Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Schwere von PAI.....	8
3.1.5	Fehlermarge bei der jährlichen PAI-Berichterstattung.....	8
3.1.6	Unsere Datenquellen.....	8
3.2	Methodik zur Ermittlung und Bewertung von PAI im Entscheidungsprozess.....	9
3.2.1	Unsere Strategien.....	9
3.3	Unsere Unternehmensführung.....	9
3.4	Ausschlüsse.....	10
4.	Mitwirkungspolitik.....	10
5.	Bezugnahme auf internationale Standards.....	11
5.1	Unsere Verpflichtung zu Stewardship-Kodizes.....	11
5.2	Unser Engagement für branchenspezifische Initiativen und bewährte Verfahren.....	11
5.3	Das Übereinkommen von Paris.....	11
5.4	UN Global Compact, OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte.....	12
5.5	Biodiversität.....	12
6.	Historischer Vergleich.....	12
	Anhang Zusammenfassung englisch.....	13
	Summary.....	13

# 1. Zusammenfassung

UBS Real Estate GmbH (LEI: 2549003FCPBAKYFCOD09) berücksichtigt bei ihren Investitionsentscheidungen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Die vorliegende Erklärung ist die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der UBS Real Estate GmbH.

Die vorliegende Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Referenzzeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.

UBS Real Estate GmbH berücksichtigt nachteilige Auswirkungen auf vielfältige Weise in ihren Investitionsprozessen. Das Ausmaß, in dem nachteilige Auswirkungen berücksichtigt werden, hängt vom Anlageansatz des jeweiligen Produkts ab. Da UBS Real Estate GmbH ausschließlich in Immobilien und in Special Purpose Vehicles (SPV) für Immobilienanlagen investiert, berücksichtigt das Unternehmen nur die Indikatoren, die für Anlagen in Immobilien gelten.

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (Principal Adverse Impacts; „PAI“) von Investitionsentscheidungen werden auf der Ebene der einzelnen Immobilien zum Zeitpunkt des Erwerbs und bei der laufenden Überwachung berücksichtigt, wobei sie gegen andere Anlageziele abgewogen werden.

Das Verfahren zum Umgang mit nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit wird bei Überschreitung interner Schwellenwerte bei bestehenden Immobilien und bei neuen Anlagen im Rahmen des Due-Diligence-Prozesses angewendet. Bei Grenzwertüberschreitungen im bestehenden Portfolio wird die Unternehmensleitung in der jährlichen Sitzung des Risikoausschusses darüber in Kenntnis gesetzt, um über

geeignete Maßnahmen zu entscheiden. Die Erfassung der PAI-Daten erfolgt auf der Ebene der Immobilien und wird jährlich auf der Portfolioebene der einzelnen Fonds aggregiert. Die zu berücksichtigenden PAI werden von UBS Real Estate GmbH auf Basis interner Daten und in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen erhoben. 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.

UBS Real Estate GmbH sieht für ihre Immobilienanlagen die folgenden wichtigsten nachteiligen Auswirkungen:

- Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien (obligatorisch) – 0,01% Engagement
- Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (obligatorisch) – 53,7% EPC-Einstufung C oder niedriger
- Energieverbrauchsintensität in GWh des eigenen Immobilienvermögens pro Quadratmeter (freiwillig) – 0,00007591 GWh/m<sup>2</sup>
- Treibhausgasemissionen (Scope-1, -2, -3 und insgesamt), die durch Immobilien entstehen (freiwillig) – 13.245 Tonnen

Zusammenfassung dieser Offenlegung in den folgenden Sprachen:

- Deutsch: [www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland](http://www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland)
- Englisch: Am Ende dieses Dokumentes

## 2. Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird						
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen [Jahr 2022]	Auswirkungen [Jahr 2021]	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
<b>KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN</b>						
Treibhausgasemissionen	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 <sub>2</sub> -Fußabdruck	CO <sub>2</sub> -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	0,1% engagiert in fossilen Brennstoffen <sup>1</sup>	0,1% engagiert in fossilen Brennstoffen	100% Datenabdeckung Eine Immobilie verfügt über eine Tankstelle	Das Engagement in fossilen Brennstoffen wird kontinuierlich überwacht. Es wurden keine spezifischen Ziele festgelegt. Es sind keine spezifischen Maßnahmen geplant.
---------------------	--	---	--	---	--	---

<sup>1</sup> Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien umfasst nicht das Engagement gegenüber Mietern in Immobilien.

	Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.				innerhalb der Immobilie, die in fossilen Brennstoffen engagiert ist.	
Energieeffizienz	18 Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz.	53,7% EPC-Einstufung C oder niedriger	59,4% EPC-Einstufung C oder niedriger	100% Datenabdeckung;	Das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird kontinuierlich überwacht.
					<p>Im Vergleich zum Vorjahr gibt es weniger Immobilien mit EPCs der Stufe C oder niedriger.</p> <p>Im Rahmen dieser Berechnungen wurden Immobilien, die sich in Deutschland oder Luxemburg befinden, in ein Buchstabenrating umgerechnet.</p>	<p>Ergriffene Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrere Immobilien erhielten BREEAM-Zertifizierungen, um die Nachhaltigkeit der Gebäude; zu bewerten und Verbesserungspotenziale zu ermitteln;</li> <li>- Mehrere bedarfsorientierte Energieausweise wurden erneuert und weisen nun die aktuellen, verbesserten Verbrauchswerte und damit eine erhöhte Effizienz aus</li> <li>- Verbesserung der Energieüberwachung in verschiedenen Immobilien;</li> <li>- Isolierung von Rohrleitungen in verschiedenen Gebäuden</li> </ul> <p>Geplante Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere BREEAM-Zertifizierungen und EPC-Erneuerungen sind geplant;</li> <li>- Weitere gebäudespezifische Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Emissionsreduzierung sind geplant (Verbesserungsprogramme).</li> </ul> <p>Neben der weiteren Reduzierung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz werden keine spezifischen Ziele gesetzt.</p>

## Zusätzliche Klimaindikatoren und andere umweltbezogene Indikatoren

### Indikatoren für Investitionen in Immobilien

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße		Auswirkungen [Jahr 2022]	Auswirkungen [Jahr 2021]	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: 1.314 Tonnen <sup>2</sup>	-	Scope-1: 0% geschätzte Daten	<p>THG-Emissionen werden kontinuierlich überwacht</p> <p>Ergriffene Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Unterstützung der Energieversorgung der Gebäude wurden Photovoltaikanlagen installiert und durch die; Einspeisung von Solarenergie in das Stromnetz wird eine Verbesserung des Energiemixes angestrebt;</li> <li>- Machbarkeitsstudien für weitere Photovoltaikanlagen auf den bestehenden Immobilien wurden durchgeführt;</li> <li>- Zur Senkung der Heizkosten und Minimierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt.</li> </ul> <p>Geplante Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Installation von Photovoltaikanlagen und Optimierung des Energiemixes sind geplant;</li> <li>- weitere gebäudespezifische Maßnahmen zur Emissionsminderung sind geplant (Verbesserungsprogramme).</li> </ul> <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: 1.239 Tonnen (14% geschätzte Daten)	-	Scope-2: 14% geschätzte Emissionen (2 Immobilien)	
		Scope-3-TTHG-Emissionen durch Immobilien	THG-Emissionen – Scope-3: 10.691 Tonnen (4% geschätzte Daten)	-	Scope-3: 4% geschätzte Emissionen (4 Immobilien)	
		THG-Emissionen durch Immobilien insgesamt	THG-Emissionen – Insgesamt: 13.245 Tonnen (5% geschätzte Daten)	-	THG-Emissionen insgesamt: 5% geschätzte Emissionen (4 Immobilien)	
Energieverbrauch	19 Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00007591 GWh/m <sup>2</sup>	-	8% geschätzte Energie (4 Immobilien)	<p>Der Energieverbrauch wird kontinuierlich überwacht.</p> <p>Ergriffene Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Beleuchtung in mehreren Immobilien wurde umfassend erneuert (LED-Beleuchtung);</li> <li>- Verbesserung der Energieüberwachung in verschiedenen Immobilien;</li> <li>- Optimierte Nutzung des Klimatisierungssystems in einer Immobilie.</li> </ul> <p>Geplante Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weitere Installation neuer Beleuchtungen;</li> <li>- weitere gebäudespezifische Maßnahmen zur Verbrauchsminderung sind geplant (Verbesserungsprogramme).</li> </ul> <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>

<sup>2</sup> THG-Emissionen durch Immobilien' umfasst nicht das Engagement gegenüber Mietern in Immobilien.

# 3. Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

UBS Real Estate GmbH ist sich bewusst, dass die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren transparent gemacht werden müssen. UBS Real Estate GmbH hat interne Verfahren zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen 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 Real Estate GmbH vom 30. Juni 2023 basieren auf den neuesten verfügbaren Informationen zu PAI vom 5. Mai 2023.

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 Real Estate GmbH und UBS-AM gemeinsam erstellt.

### 3.1.2 Methodik zur Auswahl zusätzlicher Indikatoren gemäß Tabelle 2 und 3 von Anhang I SFDR RTS

Die zusätzlichen Indikatoren werden nach ihrer Relevanz und Wesentlichkeit für das Immobilienvermögen der UBS Real Estate GmbH und 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 führte zudem zur Auswahl von Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch als relevante Indikatoren.

### 3.1.1 Strategien für die jährliche PAI-Berichtspflicht gemäß SFDR

Die Beschreibung der Verfahren für die Erstellung dieses Berichts, einschließlich der Methoden zur Auswahl zusätzlicher Indikatoren, der Erläuterung der damit verbundenen Fehlermarge und der Einzelheiten der verwendeten Datenquellen, ist in einem eigenen internen Dokument enthalten angenommen am 30. Juni 2023.

Die oben genannte Strategie wird jährlich überprüft, um alle künftigen regulatorischen Entwicklungen zu erfassen, die sich auf den bestehenden PAI-Rahmen auswirken könnten.

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

#### CO<sub>2</sub>-Faktoren

Die CO<sub>2</sub>-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. Alle relevanten, aufbereiteten Daten werden an die Portfoliomanager weitergegeben. Im Prinzip können die Daten für die Berichterstattung auch geschätzt werden, wenn sie für einzelne Mieter nicht verfügbar sind. Der aktuelle Abdeckungsgrad der Daten wird regelmäßig berichtet.



## Energieeffizienzausweise (Energy Performance Certificates, EPCs)

Derzeit gibt es in einigen Ländern, z. B. in Deutschland, noch keine Energieeffizienzklassen (EPC) für Gewerbe-immobilien. Daher kann eine anerkannte Methode (Best Practice) verwendet werden, um den Energiebedarf oder -verbrauch in eine Energieeffizienzkategorie für das bestehende Portfolio umzurechnen. Dies geschieht derzeit nach der vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik (IBP) empfohlenen Methode. Bei dieser Methode basiert die Zuordnung zu den Effizienzklassen auf eindeutigen (numerischen) Merkmalen und nicht auf einer statistischen Auswertung. Der entsprechende Anforderungswert ergibt sich aus den nationalen Energiesparvorschriften. Insbesondere die DIN EN ISO 52003 wird zur Berechnung der Klassengrenzen herangezogen. Aus Gründen der Datenqualität und -verfügbarkeit können die Fonds der UBS Real Estate GmbH 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.

### 3.1.4 Wahrscheinlichkeit des Auftretens und Schwere von PAI

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt berücksichtigt UBS Real Estate GmbH die Wahrscheinlichkeit des Auftretens und die Schwere der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen nicht als Teil der bestehenden internen Methodik.

### 3.1.5 Fehlermarge bei der jährlichen PAI-Berichterstattung

Der Abdeckungsgrad der verfügbaren Daten kann aufgrund von Mieterwechseln, Leerständen oder Sanierungsvorhaben

variieren. Die UBS Real Estate GmbH unterstützt das Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen und setzt sich dafür ein, die Datenerhebung zu erleichtern und Datenlücken so schnell wie möglich zu schließen. Wie beschrieben, können bei verbleibenden Datenlücken Schätzungen auf Basis geeigneter Daten aus der Vorperiode vorgenommen werden. Die Einschränkungen haben keinen Einfluss auf die Handhabung von PAI durch das Unternehmen und die zugrunde liegenden Produkte.

### 3.1.6 Unsere Datenquellen

Die PAI werden durch die Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen verfolgt, das die Daten auf jährlicher Basis bereitstellt. Die Daten werden auf Immobilienebene erhoben und auf Fondsebene und 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 und von einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen erfasst und aggregiert wird.

Die Qualität und Vollständigkeit der Daten wird durch das Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen sichergestellt, das auch die Aufbereitung der Daten übernimmt. Die Datenaufbereitung wird von dem externen Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen nach dem AA1000AS-Standard überwacht.

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

Die Unternehmensleitung wird in der jährlichen Sitzung des Risikoausschusses in Kenntnis gesetzt, um über geeignete Maßnahmen zu entscheiden.

## 3.2 Methodik zur Ermittlung und Bewertung von PAI im Entscheidungsprozess

### 3.2.1 Unsere Strategien

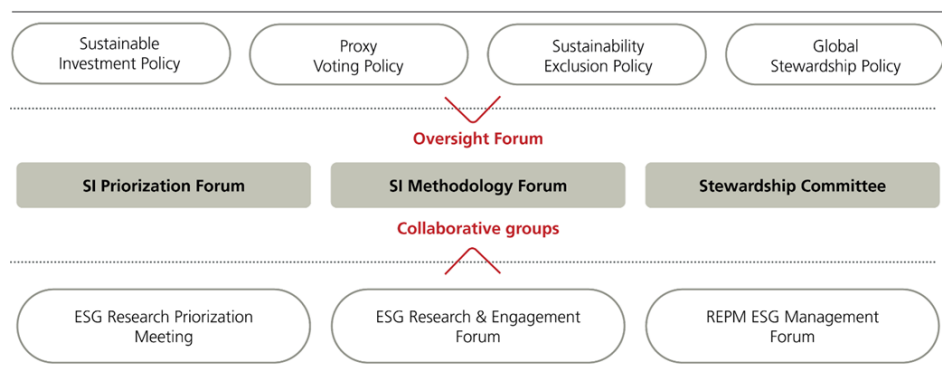
UBS Real Estate GmbH ist Teil von UBS-AM, und es gibt Strategien von UBS-AM, die für die Offenlegung in diesem Bericht relevant sind. Diese Strategien und Informationen über ihre Unternehmensführung finden Sie in der nachstehenden Tabelle:

Strategie	Beschreibung	Leitungsorgan	Letzte Aktualisierung
UBS-AM PAI Declaration	Beschreibt, wie nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.	UBS-AM SI Governance	13. 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 2022
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	Erwartet am Ende des 2. Quartals

## 3.3 Unsere Unternehmensführung

Informationen über die Leitungsorgane der im vorherigen Abschnitt genannten Strategien.

### UBS-AM Nachhaltigkeitsmanagement



Quelle: UBS Asset Management, Dezember 2022

Wesentliche Verantwortlichkeiten der Foren:

- Das SI Priorization Forum beaufsichtigt das strategische SI-Programm, legt die wichtigsten Prioritäten und die strategische Richtung fest, trifft wichtige Entscheidungen von wirtschaftlicher Relevanz und gewährleistet die Einhaltung von Vorschriften und die erfolgreiche Umsetzung des SI-Programms.
- Das SI Methodology Forum beaufsichtigt die SI-Politik und -Strategien, Daten und Methoden sowie die Kriterien für den Anlageprozess, die im Rahmen des Sustainable Investing angewandt werden (einschließlich Ausschlüsse, ESG-Integration, nachhaltige Ausrichtung und Impact-Angebot), in allen Anlagebereichen.

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 auch den Research-Prozess zu den glaubwürdigen Abhilfemaßnahmen des UNGC Global Compact und den Fällen auf der SCR-Watchlist (Sustainability and Climate Risk). Das Stewardship Committee ist das repräsentative Gremium für die Genehmigung der Mitgliedschaft in Industrieorganisationen, die mit Stewardship zu tun haben.

## 3.4 Ausschlüsse

UBS Real Estate GmbH berücksichtigt nachteilige Auswirkungen auf vielfältige Weise in ihren Investitionsprozessen. Aufgrund ihres Investitionsumfangs liegt der Schwerpunkt auf Immobilienanlagen.

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

Im Rahmen des Standardprozesses für aktiv verwaltete Strategien schließt UBS Real Estate GmbH 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 Real Estate GmbH orientiert sich bei ihren Immobilieninvestitionen zudem an der UBS-Konzernrichtlinie „Global Minimum KYC Standards for Direct Real Estate: Transactions, Tenants, and Third Parties“.

Die Gesellschaft möchte daher 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:

- Kasinos, 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 Immobilienvermögen und Special Purpose Vehicles (SPV) für Immobilienanlagen sind bestimmte Mitwirkungsstrategien derzeit nicht auf die UBS Real Estate GmbH anwendbar. UBS-AM und UBS Group verfügen jedoch über eine Reihe von Mitwirkungsstrategien, insbesondere bei Direktinvestitionen in Unternehmen.

## 5. Bezugnahme auf internationale Standards

UBS-AM und UBS Group verweisen mehrfach auf internationale Standards, insbesondere bei Direktinvestitionen in Unternehmen. Aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit und ihrer ausschließlichen Anlagen in Immobilienvermögen und Special Purpose Vehicles (SPV) für Immobilienanlagen sind jedoch bestimmte internationale Standards für die UBS Real Estate GmbH derzeit nicht anwendbar, insbesondere in Bezug auf Beteiligungsunternehmen. Darüber hinaus stehen die für UBS Real Estate GmbH 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 Real Estate GmbH verwendet werden.

### 5.1 Unsere Verpflichtung zu Stewardship-Kodizes

Auch wenn UBS Real Estate GmbH nicht direkt zu den Unterzeichnern gehört, haben sich UBS Group und UBS-AM zu bestimmten Stewardship-Kodizes verpflichtet.

UBS-AM hat die folgenden Kodizes für bewährte Praktiken in Bezug auf Investment Stewardship unterzeichnet oder 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 Real Estate GmbH 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 Real

Estate GmbH, ihre Strategie, ihren Ansatz und ihre Instrumente zu vergleichen und zu verbessern.

Auch wenn UBS Real Estate GmbH nicht direkt Mitglied ist, engagiert sich UBS-AM in bestimmten globalen Gruppen und Initiativen.

UBS-AM ist derzeit 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

Die UBS AG 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. Die UBS Real Estate GmbH 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. Wie beschrieben,

werden interne Daten verwendet und in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungs-unternehmen 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 Real Estate GmbH nutzt in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungs-unternehmen diese CRREM Global Decarbonisation Pathways, um zukunftsorientierte, szenariobasierte Ansätze zur Bewertung der prinzipiellen negativen Auswirkungen ihrer Anlagen zu integrieren. Die Analysen wurden zuletzt im März 2023 durchgeführt.

Im Rahmen des Portfoliomanagements berücksichtigt die UBS Real Estate GmbH derzeit jedoch keine Klimaszenarien bei ihren Anlageentscheidungen.

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

UBS Real Estate hat sich verpflichtet, die Menschenrechte, wie sie in den UNGP festgelegt sind, bei ihrer Geschäftstätigkeit zu respektieren. Die UBS Real Estate GmbH ist der Ansicht, dass dies ein verantwortungsbewusster Ansatz ist, der ihren Wunsch unterstreicht, potenziell negative Auswirkungen auf die Gesellschaft so weit wie möglich zu reduzieren.

In Anerkennung unserer Verpflichtung zur Förderung der Menschenrechte wird die UBS Real Estate GmbH:

- die Position der UBS Group zu den Menschenrechten (seit 2006) und die regelmäßig aktualisierte UBS Menschenrechtserklärung befolgen;
- 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 wir die UNGPs am besten in unserer gesamten Geschäftstätigkeit umsetzen können.

## 5.5 Biodiversität

Auch wenn die UBS Real Estate GmbH nicht direkt Mitglied ist, engagiert sich UBS in bestimmten globalen Gruppen und Initiativen, 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 beteiligt sich an verschiedenen Arbeitsgruppen der Natural Capital Finance Alliance (NCFA), deren Ziel es ist, das Wissen und die Instrumente bereitzustellen, die dem Finanzsektor helfen, seine Portfolios auf die globalen Biodiversitätsziele auszurichten. Darüber hinaus ist UBS in der Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) vertreten.

## 6. Historischer Vergleich

Der früheste historische Vergleich wird im Juni 2024 zur Verfügung gestellt.

# Anhang Zusammenfassung englisch

## Summary

UBS Real Estate GmbH (LEI: 2549003FCPBAKYFCOD09) considers principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. The present statement is the consolidated statement on principal adverse impacts on sustainability factors of UBS Real Estate GmbH.

This statement on principal adverse impacts on sustainability factors covers the reference period from 1st January to 31st December 2022.

UBS Real Estate GmbH takes adverse impacts into account in a variety of ways across its investment processes. The extent to which adverse impacts are considered depends on the investment approach of the individual product. As UBS Real Estate GmbH solely invests in real estate assets and Special Purpose Vehicles (SPV) for real estate investments, the entity only considers the indicators applicable to investments in real estate.

Principal Adverse Impacts (“PAIs”) of investment decisions are considered on individual asset level at the time of purchase and in the ongoing monitoring while being weighted against other investment objectives.

The procedure for dealing with negative sustainability impacts is applied in the event of internal thresholds being exceeded for existing properties and for new investments within the due diligence process. In case limits were violated in the existing portfolio, the management of the company is informed at the annual meeting of the risk committee to decide on appropriate measures.

The collection of PAI data is carried out on asset level and is aggregated at the portfolio level of each fund, annually. The PAIs to be considered are tracked by UBS Real Estate GmbH based on internal data and in cooperation with a sustainability consulting firm. The coverage of the available data can vary, especially due to tenant changes, vacancies, or refurbishment projects. If there are individual data gaps, estimates can be made based on suitable data from the previous period or respective benchmarks.

UBS Real Estate GmbH considers the following principal adverse for its real estate investments:

- Exposure to fossil fuels through real estate assets (mandatory): 0.01% exposure
- Exposure to energy inefficient real estate assets (mandatory) - 53.7% EPC rated C or below
- Energy consumption intensity in GWh of owned real estate assets per square meter (voluntary) - 0.00007591 GWh/m<sup>2</sup>
- Greenhouse gas emissions (Scope 1,2,3 and total) generated by real estate assets (voluntary) – 13,245 tonnes

Summary of this disclosure in the following languages:

- English: [www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland](http://www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland)
- German: [www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland](http://www.ubs.com/immobilienfonds-deutschland)





**UBS Real Estate GmbH**

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

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)