

# Nachhaltigkeitsinformationen

entsprechend der EU-Offenlegungsverordnung

Die Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU-Offenlegungsverordnung) legt harmonisierte Vorschriften für Finanzmarktteilnehmer und Finanzberater über die Transparenz bei der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in den Investmententscheidungsprozess, der Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und der Bereitstellung von Informationen über die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten fest.

UBS Real Estate GmbH ist eine zugelassene externe Kapitalverwaltungsgesellschaft mit einer Erlaubnis nach §§ 20 Abs. 2 und 21; 20 Abs. 3 und 22 KAGB und erbringt die Finanzportfolioverwaltung gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 KAGB. Sie ist somit ein Finanzmarktteilnehmer nach Art. 2 Nr. 1 der EU-Offenlegungsverordnung und unterliegt den dort genannten Anforderungen.

Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken (Artikel 3 der EU-Offenlegungsverordnung)

Zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten gehört für die UBS Real Estate GmbH auch die Betrachtung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozessen dazu. Unter einem Nachhaltigkeitsrisiko verstehen wir ein Ereignis oder eine Bedingung in den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) oder verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) (im Folgenden „ESG“), dessen bzw. deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition innerhalb der Portfolios unserer Kundinnen und Kunden haben könnte. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des jeweils verwalteten Sondervermögens sowie auf unsere Reputation auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Beispielhaft sind die Risikoarten Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kontrahentenrisiko und operationelles Risiko zu nennen.

Die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen bei den verwalteten Sondervermögen wird dabei über verschiedene Strategien und Prozesse sichergestellt.

UBS Real Estate GmbH bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses die relevanten finanziellen Risiken sowie Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese, soweit möglich, fortlaufend. Dabei werden relevante

Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die eine wesentliche Auswirkung auf die Rendite der jeweiligen Investition haben können.

Nachhaltigkeitsrisiken werden in physische sowie transitorische Risiken unterschieden. Physische Risiken stellen direkte oder indirekte Risiken infolge von klima-, wetter- und umweltbedingter Ereignisse dar. Dazu gehören z.B. Waldbrände, Überflutungen, Stürme, Hagel, Starkregen oder Lawinen. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Anpassung an den Klimawandel sowie aus Reaktionen und Mitigation der bestehenden Risiken. Darunter fallen z.B. politische Regulierungsmaßnahmen aber auch ein verändertes Kundenbewusstsein. Physische sowie transitorische Risiken werden sowohl im initialen Ankaufsprozess als auch in der laufenden Überwachung kontrolliert, beobachtet und gesteuert. Für die Analyse von physischen Risiken greift die UBS Real Estate GmbH auf etablierte Anbieter zurück.

Im Rahmen des Immobilienauswahlprozesses der von UBS Real Estate GmbH verwalteten Sondervermögen werden neben wirtschaftlichen Aspekten auch Nachhaltigkeitskriterien (Ökologie, Soziales und Governance) berücksichtigt. Einzelheiten sind dem veröffentlichten Verkaufsprospekt des jeweiligen von UBS Real Estate GmbH verwalteten Sondervermögens zu entnehmen.

Die Sicherstellung der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen ist durch interne Arbeitsanweisungen gegeben.

Weiterführende Informationen zur Umsetzung von Nachhaltigkeit der Gesellschaft finden Sie unter [Weitere Informationen zu Real Estate | UBS Deutschland](#). Weitere Informationen finden sich auch auf den Internetseiten der UBS Asset Management <https://www.ubs.com/global/en/asset-management/investment-capabilities/sustainability.html>

Transparenz nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Unternehmens (Artikel 4 der EU-Offenlegungsverordnung)

UBS Real Estate GmbH berücksichtigt nachteilige Auswirkungen von Investmententscheidungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren (Adverse Impact). Durch die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen im Rahmen der Investitionsentscheidung wird sichergestellt, dass das Anlageziel nicht durch nachteilige Auswirkungen auf andere Nachhaltigkeitsbereiche erreicht wird.

Im Folgenden werden die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen getroffener Investitionsentscheidungen in Bezug auf UBS Real Estate GmbH beschrieben und dargestellt, wie diese bestimmt werden und wie ihnen begegnet wird. Es geht somit um eine gesamthafte Analyse aller Investitionsentscheidungen (Ankauf und Bestandsmanagement), nicht nur um Investitionen, die der Nachhaltigkeit dienen. Jede Entscheidung, auch die Investitionsentscheidung, geht naturgemäß mit Vor- und Nachteilen, Chancen und Risiken einher.

Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt vorwiegend von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen im Markt ab. Nicht für alle Vermögensgegenstände der UBS Real Estate GmbH sind die benötigten Daten in ausreichendem Umfang und in der erforderlichen Qualität vorhanden. Dort, wo dies der Fall ist, werden diese bereits heute berücksichtigt. Hinsichtlich der Vermögensgegenstände im Bestand wird fortlaufend an einer Verbesserung der Datenlage gearbeitet.

In der Immobilienwirtschaft können insbesondere die Immobilien, die in irgendeiner Form in den Abbau, die Lagerung, den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, eine nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkung haben. Aus diesem Grund wird der Investitionsanteil der Liegenschaften in den Immobilien-Portfolios, der aktiv in den Abbau, die Lagerung, den Transport oder der Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte involviert ist, gemessen und entsprechend den, von der EU-Offenlegungsverordnung vorgegebenen technischen Regulierungsstandards jährlich offengelegt.

Es wird der Investitionsanteil der Liegenschaften in den Immobilien-Portfolios, der aktiv in den Abbau, die Lagerung, den Transport oder die Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte involviert ist, berücksichtigt. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt bleiben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt.

UBS Real Estate GmbH weist zusätzlich daraufhin, dass energieineffiziente Immobilien ebenfalls eine wesentliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkung haben. Deswegen wird der Anteil der Immobilien mit einem Energieausweis von C oder schlechter (Baujahr vor 31.12.2020) und der Immobilien, die nicht dem Standard eines Niedrigstenergiegebäudes nach EU Verordnung (EU) 2010/31 vom 11.12.2018 (Baujahr nach 31.12.2020) entsprechen, erfasst und ins Verhältnis zum Verkehrswert, der in die Betrachtung einbezogenen Immobilien, gestellt. Betrachtet werden alle Immobilien, die unter eine dieser Vorschriften, Energieausweispflicht oder Verordnung zu Niedrigstenergiegebäude, fallen.

Diese Quote wird regelmäßig überwacht. Es wird eine kontinuierliche Verbesserung sowohl durch einen selektiven Zukauf von Immobilien mit sehr guter Energieeffizienz als auch durch die Umsetzung von energetisch wirksamen Maßnahmen im Bestandsportfolio angestrebt. Im Einzelfall können diese Portfoliooptimierungen auch durch den Verkauf ineffizienter

Immobilien erreicht werden. Die einschlägigen EU-Richtlinien bzw. die länderspezifischen Vorgaben bilden die Bezugsgröße. Neben der Berücksichtigung bei Investitionsentscheidungen von fossilen Brennstoffen und der Energieineffizienz von Liegenschaften, ist UBS Real Estate GmbH bestrebt zwei zusätzliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen zu überwachen und kontinuierlich zu verbessern. Dazu gehören durch Vermögenswerte verursachte Treibhausgasemissionen in Tonnen CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup> NLA (net lettable area), sowie die Energieintensität gemessen nach dem Energieverbrauch in GWh pro m<sup>2</sup> NLA der Liegenschaften.

Da der Immobiliensektor als großer Verursacher von weltweiten Treibhausgasemissionen zählt, verfolgt UBS stets das Ziel einer Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei bestehenden Liegenschaften. Zudem sollen festgelegte Grenzwerte bei Neuinvestitionen eingehalten werden. Die Mehrzahl der Investitionen in Immobilien geht mit einem Einfluss auf CO<sub>2</sub>-Emissionen einher, weshalb alle Investitionen vor dem Hintergrund der negativen nachhaltigen Auswirkungen auf energetische Effekte analysiert und evaluiert werden.

Neben der Reduktion von Treibhausgasemissionen, strebt UBS Real Estate GmbH zukünftig eine kontinuierliche Messung der Energieintensität an. Ausgewiesen wird der (beeinflussbare) Jahresenergieverbrauch des Gesamtimmobilienbestandes in GWh pro m<sup>2</sup> NLA. Anhand von Green Lease Vereinbarungen werden z.B. energetische Einflussfaktoren im Mietverhalten transparent gemacht.

Die nach der EU-Offenlegungsverordnung verpflichtenden Faktoren zu den wichtigsten und oben beschriebenen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen werden in der UBS Real Estate GmbH berücksichtigt. Die bei relevanten Investitionsentscheidungen zu berücksichtigenden nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ermittelt UBS Real Estate GmbH basierend auf internen Informationen zu Energieverbräuchen und Objektinformationen, öffentlich verfügbaren Informationen von Emittenten (z.B. aus Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichten, Datenbanken) sowie die durch externe Datenanbieter zur Verfügung gestellten Informationen.

Der Prozess zum Umgang mit nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen wird für Verstöße von Grenzwerten bei Bestandsobjekten und Neuinvestitionen angewandt. Auf Produktebene werden die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einmal jährlich bei Bestandsobjekten evaluiert und zum Vorjahr verglichen. Bei Neuinvestitionen werden ebenso die nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt und Analyseergebnisse mit in die Investitionsentscheidung im Investment Committee einbezogen. Im Falle von einer Grenzüberschreitung im Bestandsportfolio wird die Geschäftsführung der UBS Real Estate GmbH, während der jährlichen Risk Committee Meetings informiert, um über daraufhin über passende Maßnahmen zu entscheiden.

Die Datenerfassung zur Entwicklung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen erfolgt analog zur Erfassung der definierten ökologischen oder sozialen Merkmale auf Produktebene. Dieser Prozess wird einmal jährlich durchgeführt. Die

UBS Real Estate GmbH etabliert einen aggregierten Daten Transfer zwischen Produkt- und Unternehmensebene, sodass auffallende Entwicklungen im Risk Committee thematisiert werden.

Um frühzeitig Verstöße feststellen zu können und entsprechende Maßnahmenpläne zu verankern, haben die jeweiligen Portfolio Manager die Verantwortung diese Daten zu sichten und bei Verstößen an das Risk Committee zu berichten. Die finale Entscheidung über die geplanten Maßnahmen zum Umgang mit nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen liegt auf Unternehmensebene, welche vom Risk Committee repräsentiert wird.

### Transparenz der Vergütungspolitik im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken (Artikel 5 der EU-Offenlegungsverordnung)

Gemäß der Verordnung (EU) 2019/2088 steht diese Policy im Einklang mit der Integration von Nachhaltigkeitsrisiken. Ein Nachhaltigkeitsrisiko ist ein ökologisches, soziales oder Governance-Ereignis oder -Zustand, das bei Eintritt eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkung auf den Wert eines Investments haben könnte.

Der Vergütungsansatz von UBS basiert global auf den Grundsätzen der Gesamtvergütung (Total Reward Principles), die einen Vergütungsrahmen mit Augenmerk auf die Verhaltensprinzipien sowie einwandfreie Risikomanagementpraktiken vorgeben. Die Mitarbeitenden werden für ihre Leistung in Bezug auf einer Reihe von finanziellen und nicht-finanziellen Zielen bewertet und vergütet. Wo anwendbar, werden Nachhaltigkeitsrisiken im Risikomanagementziel berücksichtigt. Wenn Nachhaltigkeitsrisiken Teil der Leistungsziele eines Mitarbeitenden sind, fließen sie in die qualitative Leistungsbeurteilung ein, die wiederum einer der Faktoren zur Bestimmung der Gesamtvergütung eines Mitarbeitenden ist. Dieser Ansatz zur Vergütung der Mitarbeitenden ist in der entsprechenden Vergütungspolitik dargelegt.

### Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei der Produktentwicklung

Bei Auflegung eines neuen Fondsproduktes bzw. Übernahme eines Portfolioverwaltungsmandates beurteilt UBS Real Estate GmbH, ob die vorgesehene Investmentstrategie den Voraussetzungen der Klassifizierung nach Art. 6, 8 oder 9 der EU-Offenlegungsverordnung entspricht und übernimmt eine Beschreibung dazu in die Verkaufsprospekte und andere vorvertraglichen Dokumente. Bei jeder Änderung der Investmentstrategie erfolgt eine Überprüfung und Anpassung dieser Dokumente. Sofern die Nachhaltigkeits-Ausschlusspolitik der UBS Asset Management Anwendung findet, wird darauf hingewiesen.

### Information zu nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen bei Investmententscheidungen

UBS Asset Management berücksichtigt nachteilige Auswirkungen von Investmententscheidungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren (Adverse Impact) jeweils in Abhängigkeit der Produkteigenschaft oder den Kundenzielsetzungen.

Bei relevanten, aktiven Investitionsstrategien werden Sektoren mit nicht akzeptierten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ausgeschlossen: Als Teil unseres Standardprozesses, schließt UBS Asset Management Investitionen in umstrittene Rüstungsgüter aus, was u. a. Streumunitionen, Antipersonenminen, biologische, chemische und atomare Waffen umfasst. Dieser Ausschluss umfasst Unternehmen, welche mit der Entwicklung, Produktion, Lagerung, Instandhaltung oder Transport dieser Waffen befasst sind, wobei diese Unternehmungen direkt oder als Mehrheitseigner beteiligt sind.

Diese Ausschlüsse können bei bestimmten Passivanlagen nicht zur Anwendung kommen und sind für das jeweilige Produkt im Fondsprospekt oder in der jeweiligen Anlagevereinbarung enthalten. Weitergehende Informationen über die Ausschlussgrundsätze auf Konzernebene finden Sie unter [Link](#) und zusätzliche

Investitionsausschlüsse auf Ebene UBS Asset Management finden Sie unter der [UBS Asset Management Exclusions Policy](#).

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren finden Berücksichtigung bei der Beurteilung von Nachhaltigkeitsrisiken (ESG Risiken). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken (ESG Risiken) wie auch nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen unterscheiden sich je nach Anlageklasse. Eine Beschreibung wie Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt werden finden Sie in unserer Broschüre [Sustainable Investment Policy](#).

Real Estate und Infrastruktur (REPM) Fonds welche ESG Risiken berücksichtigen, berücksichtigen ebenfalls nachteilige Nachhaltigkeitsrisiken. Der REPM Investitionsprozess berücksichtigt Nachhaltigkeitsüberlegungen im Rahmen der Due Diligence einer neuen Investition sowie der fortwährenden Eigentümerschaft. ESG Risiken werden im Rahmen etablierter Grundsätze der REPM Sustainability Arbeitsgruppe und einzelner Länder berücksichtigt. Portfolio Manager können, basierend auf diesen ESG Risikofaktoren, Investitionen ausschließen.

### Schaffung von «SI Focus» / «SI Impact» Produkten zur Reduktion von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Für «SI Focus» Produkte ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, inklusive der Analyse nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen ein wichtiger Teil des Investitionsprozesses. Firmen mit erhöhten Nachhaltigkeitsrisiken werden dabei über dedizierte Investitionsregeln für SI Produkte auf Portfoliostufe gemieden. Einen Schritt weiter gehen unsere «SI Impact» Produkte. Hier werden aktiv Investitionen in Unternehmungen und Projekte angestrebt, welche positive Auswirkungen auf die Gesellschaft, Soziales oder Umwelt haben. Unsere

«Climate Aware» Produkte streben die Reduktion von CO<sub>2</sub> Emissionen im Vergleich zu Standard Benchmarks an.

### Beachtung eines Kodex für verantwortungsvolle Unternehmensführung und international anerkannter Standards

Im Laufe der Jahre hat sich UBS zu zahlreichen Verhaltensregeln, internationalen Standards zur Due Diligence und Berichts-initiativen verpflichtet, um die Erwartungen ihrer Stakeholder zu erfüllen. UBS hält die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) ein und setzt die „Principles for responsible Banking“ um. Zusätzlich folgt UBS Asset Management den „Principles for Responsible

Investments“. Eine Liste der Nachhaltigkeitsbezogenen Initiativen (bezogen auf den Investmentprozess und auf nicht investimentbezogene Prozesse) ist in dem [Sustainability Report](#) von UBS Asset Management enthalten.

### **Verminderung nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen auf das Klima als Teil unseres Engagements für Nachhaltige Investitionen**

Als Unterzeichner der «Net Zero Asset Managers Initiative» und der «One Planet Asset Management Group» verpflichtet sich UBS Asset Management dazu Treibhausgas Emissionen zu reduzieren. Weitere Information zu unserem Klima Engagement finden Sie in unserer Broschüre «Sustainable Investment Policy».

Version	Publikationsdatum	Dokumentenname	
1.0	März 2021	Nachhaltigkeitsinformationen entsprechend der EU-Offenlegungsverordnung	Erstveröffentlichung
2.0	Dezember 2022	Nachhaltigkeitsinformationen entsprechend der EU-Offenlegungsverordnung	Modifikation der Erstveröffentlichung

#### **UBS Real Estate GmbH**

Theatiner Strasse 16  
D- 80333 München

Tel. +49-89-2060 950

© UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

