

UBS (D) Euroinvest Immobilien

Produktspezifische
Offenlegung von
Informationen nach
Artikel 10 der Verordnung
(EU) 2019/2088

1. Zusammenfassung

Bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien des Sondervermögens UBS (D) Euroinvest Immobilien („**Sondervermögen**“ oder „**Fonds**“) werden ökologische Merkmale im Sinne der Offenlegungsverordnung berücksichtigt. Im Ankaufsprozess sowie in der laufenden Überwachung des Sondervermögens werden als ökologische Merkmale insbesondere der Energiebedarf, der Energieverbrauch sowie der CO₂-Fußabdruck berücksichtigt.

Der Fonds enthält einen Anteil an nachhaltigen Investitionen gemäß Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung von 0%. Es wird keine Mindestquote für nachhaltige Investitionen im Sinne der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 („**EU-Taxonomie**“) festgelegt.

Die Anlagestrategie des Fonds beinhaltet die Investition in qualitativ hochwertige Immobilien mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen, überwiegend im europäischen Raum. Darüber hinaus kann das Sondervermögen auch in Objekte mit anderen Nutzungsarten wie beispielsweise Hotels investieren. Diese bilden jedoch keinen Anlageschwerpunkt. Zudem darf auch grundsätzlich außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum investiert werden.

Anlageobjekte mit Mischnutzung können erworben werden. Als Anlageziele werden für den Fonds eine nachhaltige Ertragskraft, eine kontinuierliche Wertsteigerung auf Portfolioebene angestrebt.

Die vom Fonds verwendeten Nachhaltigkeitsindikatoren dienen zur Überwachung der vorstehend dargelegten ökologischen Merkmale des Fonds.

Nachhaltigkeitsindikatoren:

- Energieintensität (kWh/m² NLA pro Jahr) in Abgleich mit dem „CRREM 2° C Dekarbonisierungszieldpfad“, vergleiche auch Carbon Risk Real Estate Monitor („**CRREM**“)
- Treibhausgasintensität (kg CO₂ /m² NLA) in Abgleich mit dem „CRREM 2° C Dekarbonisierungszieldpfad“
- Einstufung des Energieausweises (A-F) in % des Verkehrswerts pro Energieklasse.

Negative Auswirkungen, die eine Anlageentscheidung potenziell auf Nachhaltigkeitsfaktoren haben kann, werden während des gesamten Prozesses der Anlageentscheidung des Fonds berücksichtigt. Die gemäß § 17 Abs. 1 Kapitalanlagegesetzbuch („**KAGB**“) zugelassene externe Kapitalverwaltungsgesellschaft UBS Real Estate GmbH (nachfolgend „**Gesellschaft**“) legt für den Fonds Informationen zu den folgenden Indikatoren offen:

- Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen durch Immobilienvermögen (verpflichtend);
- Exposition gegenüber energieineffizienten Immobilienanlagen¹ (verpflichtend);
- Energieintensität (kWh/m² NLA pro Jahr) von Vermögenswerten (ausgerichtet am „CRREM 2° C Dekarbonisierungszieldpfad“); in diesem Fall sollen die Zielwerte des jeweiligen Jahres bereits zwei Jahre früher, als vom „2° C-Dekarbonisierungszieldpfad“ vorgegeben, eingehalten werden (freiwillig);
- CO₂-Intensität (kg CO₂/m² NLA) von Vermögenswerten (ausgerichtet am „CRREM 2° C Dekarbonisierungszieldpfad“); in diesem Fall sollen die Zielwerte des jeweiligen Jahres bereits zwei Jahre früher, als vom „2° C-Dekarbonisierungszieldpfad“ vorgegeben, eingehalten werden (freiwillig).

Die wichtigsten negativen Auswirkungen (Principle Adverse Impacts oder kurz „**PAI**“) von Anlageentscheidungen und Portfoliomanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden bei Ankauf sowie in der laufenden Überwachung individuell berücksichtigt. Die PAIs werden gegen die anderen verfolgten Anlageziele abgewogen. Durch die

Berücksichtigung der wichtigsten negativen Auswirkungen wird sichergestellt, dass das Anlageziel nicht durch negative Auswirkungen auf andere Nachhaltigkeitsbereiche erreicht wird. Das Verfahren zum Umgang mit negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen wird bei Grenzwertüberschreitungen bei Bestandsimmobilien und Neuinvestitionen einheitlich angewendet. Im Falle einer Grenzwertüberschreitung im Bestandsportfolio wird die Leitung der Gesellschaft in der jährlichen Sitzung des Risikoausschusses informiert, um über geeignete Maßnahmen zu entscheiden. Die Datenerhebung zur Entwicklung der negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen erfolgt analog zur Erhebung der definierten ökologischen Merkmale auf Portfolioebene des Fonds. Dieser Prozess wird einmal im Jahr durchgeführt. Die bei relevanten Investitionsentscheidungen zu berücksichtigenden PAIs werden von der Gesellschaft auf der Grundlage von internen Informationen sowie in Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen verfolgt.

Anwendbare Indikatoren werden in die Due-Diligence hinsichtlich wesentlicher Aspekte in Bezug auf Nachhaltigkeit und/oder Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance, kurz: „**ESG**“) und in die regelmäßige Überwachung integriert. Die Gesellschaft veröffentlicht für den Fonds eine Zusammenfassung der gesammelten Informationen zu jedem der Indikatoren (auf Portfolioebene) als Teil seiner jährlichen nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung im Jahresbericht. in Übereinstimmung mit der Offenlegungsverordnung, qualitativ und quantitativ. Die Gesellschaft verwendet geeignete Schätzungen und Instrumente, um die Leistung anhand der Indikatoren zu bewerten, wenn Datenlücken bestehen. Die Leistung der Indikatoren leitet die Gesellschaft bei der Identifizierung von Prioritätsbereichen, auf die er sein Engagement und die Überwachung jeder Investition konzentrieren muss, um die potenziellen negativen Auswirkungen der Investition auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu verringern.

¹ Immobilien mit einem Energieausweis (auch 'energy performance certificate oder EPC) von C oder schlechter (Baujahr vor dem 31. Dezember 2020) und Immobilien, die den Standard eines Niedrigstenergiegebäudes (auch „nearly zero-energy building“ oder

NZEB) gemäß der Verordnung (EU) 2018/1999 des europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Dezember 2018 (nachfolgend „EU-Verordnung (EU) 2018/1999“) nicht erfüllen.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Auswahl der Vermögensgegenstände Nachhaltigkeitskriterien.

Der Anlageprozess des Fonds bindet wesentliche ESG-Aspekte mit ein. In Bezug auf die Auswahl und Verwaltung der Portfolioebene werden vorrangig ESG-Merkmale aus dem Bereich Ökologie berücksichtigt und gefördert. Die folgenden ökologischen Merkmale im Sinne des Artikel 8 Abs. 1 der Offenlegungsverordnung werden sowohl im Akquisitionsprozess als auch bei dem laufenden Bestandsmanagement des Fonds berücksichtigt:

I. Energieverbrauch

Der Fonds verfolgt eine Reduzierung des Energieverbrauchs auf Portfolioebene (gemessen in kWh/m²/Jahr), solange und soweit (i) dies durch Maßnahmen der gemäß § 17 Abs. 1 Kapitalanlage-Gesetzbuch („KAGB“) zugelassenen externen Kapitalverwaltungsgesellschaft UBS Real Estate GmbH beeinflusst werden kann und (ii) der Energieverbrauch nicht in der Verantwortung des jeweiligen Mieters liegt. Die Energieverbräuche werden jährlich gemessen, sowohl zur Nachverfolgung der Entwicklung der Verbräuche, als auch um gegebenenfalls entsprechende Optimierungsmaßnahmen einleiten zu können. Das zuvörderst obliegende Ziel ist es, den Energieverbrauch des Immobilienportfolios unter den jährlichen Referenzwert des „CRREM 2° C Dekarbonisierungszieldpfades“ zu senken. Dabei sollen die Zielwerte des jeweiligen Jahres bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszieldpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene eingehalten werden.

II. Treibhausgasemissionen

Die Gesellschaft berücksichtigt Treibhausgasemissionen in Tonnen CO₂-Emissionen pro m² NLA (net lettable area) und verfolgt das Ziel einer steten Verringerung der CO₂-Emissionen gemäß des Dekarbonisierungszieldpfades (Carbon Risk Real Estate Monitor („CRREM“)) auf Portfolioebene. Dadurch strebt die Gesellschaft an, die von dem Fonds auf Portfolioebene gehaltenen Immobilien verursachten CO₂-Emissionen (gemessen in

CO₂/m²/Jahr) schrittweise bis zum Jahr 2050 so weit zu senken, dass der Gebäudebestand auf Portfolioebene – bei der Gesamtmessung über alle Immobilien und deren CO₂-Emissionen hinweg – nahezu klimaneutral sein wird. Ziel ist es, die jeweiligen Referenzwerte immer bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszieldpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene einzuhalten.

III. Energieeffizienz

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Portfolioebene energetische Optimierungsmaßnahmen und strebt an, sowohl für neue als auch für Bestandsobjekte des Fonds die Energieeffizienz in den nächsten Jahren zu verbessern.

4. Anlagestrategie

Die Anlagestrategie des Fonds beinhaltet die Investition in qualitativ hochwertige europäische Immobilien mit Schwerpunkt auf den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen. Darüber hinaus kann das Sondervermögen auch in Objekte mit anderen Nutzungsarten wie beispielsweise Hotel investieren. Diese bilden jedoch keinen Anlageschwerpunkt. Auch Anlageobjekte mit Mischnutzung können erworben werden.

Das Anlageziel des Fonds ist es, mittels Diversifikation nach Lage, Größe, Nutzung und Mieter eine kontinuierliche, überdurchschnittliche und risikoadjustierte Wertentwicklung zu erreichen. Es wird eine nachhaltige Ertragskraft und der Werterhalt des Immobilienportfolios angestrebt. Dabei wird in Bezug auf die Auswahl und Verwaltung der vom Fonds gehaltenen Immobilien vorrangig ESG-Merkmale aus dem Bereich Ökologie berücksichtigt und gefördert. Der Fokus liegt dabei auf den Merkmalen Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Energieeffizienz. Daneben erhebt das Sondervermögen den Wasserverbrauch der Liegenschaften (gemessen in m³/m²/Jahr) sowie das Abfallaufkommen (gemessen in t/m²/Jahr) und strebt deren Reduzierung an.

Die Auswahl von Investitionsmöglichkeiten im Investitionsprozess wird mit einer ESG-Due-Diligence gesteuert, bei der die Energieeffizienz der Immobilien bewertet und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen ermittelt werden. Es erfolgt eine jährliche Überprüfung der verbindlichen

Elemente der Anlagestrategie und etwaige Abänderungen.

Die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie im Ankauf, die zur Auswahl der Investitionen verwendet werden, um jedes der von diesem Finanzprodukt geförderten ökologischen Merkmale zu erreichen, sind:

In Bezug auf Charakteristik 1

Der Ausschluss von Anlagen, die die in zwei Jahren (zum Betrachtungszeitpunkt) geltenden Referenzwerte für den Energieverbrauch des „CRREM 2° C Dekarbonisierungsziefpfades“ überschreiten, sofern nicht konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Zielpfades definiert werden.

In Bezug auf Charakteristik 2

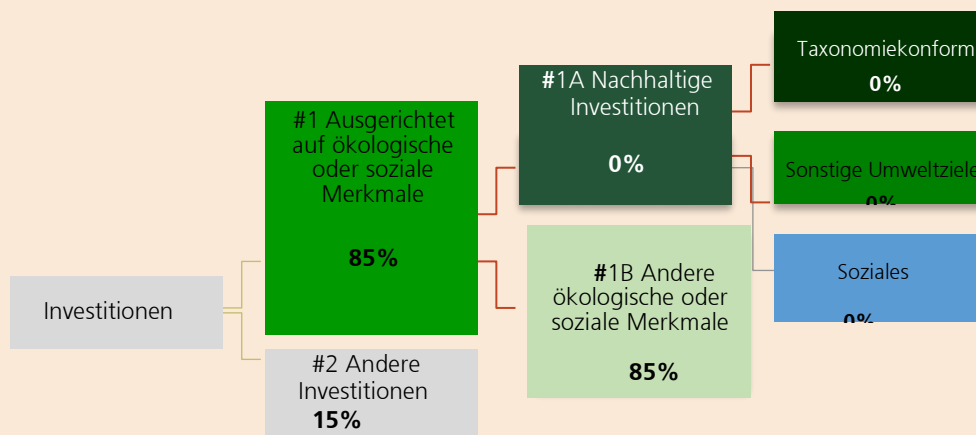
Der Ausschluss von Anlagen, die die in zwei Jahren (zum Betrachtungszeitpunkt) geltenden Referenzwerte für die CO₂-Emissionen des „CRREM 2° C Dekarbonisierungsziefpfades“ überschreiten, sofern nicht konkrete Maßnahmen zur Einhaltung des Zielpfades definiert werden.

In Bezug auf Charakteristik 3

Die Überprüfung von Anlagen in Hinblick auf ihre Energieeffizienz und Einstufung des Energieausweises (A-F). Es wird dabei eine kontinuierliche Verbesserung der Energieeffizienz des Gesamtportfolios angestrebt.

Zudem ist der Ausschluss von Anlagen zur Förderung und Lagerung fossiler Brennstoffe ein verbindliches Element.

5. Aufteilung der Investitionen



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie **#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1A Nachhaltige Investitionen** umfasst nachhaltige Investitionen mit ökologischen oder sozialen Zielen.
- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft überprüft und aktualisiert die genutzten Daten zur Feststellung der ökologischen Merkmale sowie der genannten Nachhaltigkeitsindikatoren einmal pro Jahr über den gesamten Lebenszyklus des Fonds.

Als Teil des Konzepts des Fonds zum Umgang mit negativen Auswirkungen im Zusammenhang mit seinen Investitionen berücksichtigt und sammelt der Fonds Informationen zu den relevanten Indikatoren für negative Auswirkungen während des Screening-, ESG-Due-Diligence und Investitionsüberwachungsprozesses.

Die Datenerhebung zur Entwicklung der negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen erfolgt analog zur Erhebung der definierten Umweltmerkmale auf Portfolioebene des Fonds. Dieser Prozess wird einmal im Jahr durchgeführt.

Das Verfahren für den Umgang mit negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen wird bei Überschreitungen von Schwellenwerten bei Bestandsimmobilien einheitlich angewendet. Im Falle einer Grenzwertüberschreitung im Bestandsportfolio wird die Leitung der Gesellschaft in der jährlichen Sitzung des Risikoausschusses informiert, um über geeignete Maßnahmen zum Umgang mit Nachhaltigkeitsauswirkungen zu entscheiden. Bei Neuinvestitionen geschieht dies bereits im Rahmen der Due-Diligence.

7. Methoden

Methoden, mit denen gemessen wird, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale erfüllt werden, werden in unterschiedlichen Prozessen für neu zu erwerbende Immobilien und Bestandsimmobilien angewendet.

I. Neu zu erwerbende Immobilien

Neu zu erwerbende Immobilien werden bezüglich der Charakteristiken Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Energieeffizienz betrachtet. Dies wird mit Hilfe von aktuellen Verbrauchsdaten im Rahmen der Due Diligence sichergestellt. Zudem wird im Ankaufsprozess die Energieeffizienz mithilfe aktueller Energieausweise überprüft. Durch das Risikomanagement erfolgt ein Abgleich mit den Zielwerten des „CRREM 2° C Dekarbonisierungszielpfades“ für Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen. Sollte die vom Fonds zu erwerbende Immobilie die Kriterien des „CRREM

2° C Dekarbonisierungszielpfades“ nicht erfüllen, werden entsprechende Maßnahmen zur Senkung von Energieintensität und CO₂-Emissionen, unter Einbezug des Portfoliomanagers und der Geschäftsführung, im Ankaufsprozess beschlossen. Zudem werden Anlagen in Vermögenswerten mit Aktivitäten im Bereich der fossilen Brennstoffe vor der Akquisition geprüft und ausgeschlossen.

II. Bestandsimmobilien

Die relevanten ökologischen Merkmale Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen und Energieeffizienz werden durch die Zusammenarbeit mit einem Nachhaltigkeitsberatungsunternehmen, welches die Daten bereitstellt und verfolgt, jährlich erhoben. Die Erhebung der Daten erfolgt für jedes Objekt auf Liegenschaftsebene und wird auf Portfolioebene aggregiert.

Im Anschluss an die Bereitstellung der Daten geschieht ein interner Abgleich seitens der Gesellschaft, der das Sondervermögen im Vergleich mit den jährlichen Referenzwerten des „CRREM 2° C Dekarbonisierungszielpfades“ betrachtet. Der Prozess des internen Datenabgleiches wird vom Risikomanagement überprüft.

Dabei sollen die Zielwerte des jeweiligen Jahres bereits zwei Jahre früher als vom „2° C-Dekarbonisierungszielpfad“ vorgegeben auf Portfolioebene eingehalten werden.

Falls auf Liegenschaftsebene Abweichungen durch das Risikomanagement erkannt werden, die dieses Ziel kurz- oder langfristig beeinträchtigen können, werden Gegenmaßnahmen definiert. Hierbei werden der Portfolio Manager und die Geschäftsleitung einbezogen. Die Maßnahmen können in ihrer Wirkung unterschiedliche kurz- oder langfristige Zeithorizonte aufweisen.

Darüber hinaus wird der Anteil der Immobilien auf Portfolioebene des Fonds mit einem Energieausweis von C oder schlechter (Baujahr vor dem 31. Dezember 2020) und der Immobilien, die nicht dem Standard eines Niedrigstenergiegebäudes nach der Verordnung (EU) 2018/1999 entsprechen, verfolgt und in Relation zum Marktwert der in die Analyse einbezogenen Immobilien gesetzt. Berücksichtigt werden alle Immobilien, die entweder unter den Anwendungsbereich des Gebäudeenergiegesetzes („GEG“) oder der EU-Verordnung (EU) 2018/1999 fallen. Die Energieausweise werden regelmäßig aktualisiert und geprüft.

Der Indikator für die Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen wird während der Due Diligence für alle Anlagen verfolgt und jährlich auf der Grundlage der Nutzung der Anlage durch den Mieter aktualisiert. Es wird zudem durch einen externen Anbieter eine physische Risikobewertung (Physical Risk Assessment) durchgeführt, die regelmäßig aktualisiert wird.

8. Datenquellen- und -verarbeitung

Die betrachteten ökologischen Merkmale und daraus resultierenden Nachhaltigkeitsindikatoren werden durch die Zusammenarbeit mit einer Nachhaltigkeitsberatung verfolgt, welche die Daten bereitstellt. Die Daten werden auf Ebene der Liegenschaften erhoben.

Als Datenquelle dient der tatsächliche Verbrauch der Immobilie, der lokal durch die Hausverwaltung gemessen, bei den Mietern abgefragt oder durch Rechnungen ermittelt und durch eine Nachhaltigkeitsberatung gesammelt und aggregiert wird.

Die notwendigen Vergleichsdaten bezüglich des "2° C Dekarbonisierungszielpfad" stammen direkt von CRREM.

Die Datenqualität und Vollständigkeit wird durch die Nachhaltigkeitsberatung sichergestellt, die auch die Daten verarbeitet. Die Datenverarbeitung wird nach dem Standard AA1000AS durch die externe Nachhaltigkeitsberatung überwacht. Die Berechnungen von CO₂-Faktoren erfolgen nach den Vorgaben und Methoden des Greenhouse Gas Protocols (für Scope 1, 2 und 3). Zudem werden Daten für Benchmarks wie z.B. die von GRESB nach den vorgegebenen Methoden verarbeitet und bereitgestellt. Alle relevanten aufbereiteten Daten werden an die Portfoliomanager weitergegeben. Grundsätzlich können Daten für die Berichterstattung geschätzt werden, falls diese für einzelne Mieter nicht vorliegen. Dies ist aktuell aber nicht der Fall. Es wird regelmäßig der aktuelle Abdeckungsgrad der Daten ausgewiesen.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Generell sind Einschränkungen bzw. Verzögerungen möglich, wenn die der Bewertung zugrunde liegenden Daten nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für Aktualisierungen der "CRREM 2° C Dekarbonisierungszielpfad"-Werte. Aufgrund der Erhebung von Verbrauchswerten bei Immobilien sind diese in der Regel mit einer

Verzögerung verfügbar und nicht direkt am Ende eines Kalenderjahres. Das Kalenderjahr weicht zudem vom Geschäftsjahr der Gesellschaft ab. Der Abdeckungsgrad der vorhandenen Daten kann variieren, insbesondere durch Mieterwechsel, Leerstand oder Sanierungsprojekte. Sollten vereinzelte Datenlücken vorliegen, können Schätzungen auf Basis passender Daten der Vorperiode gemacht werden.

Die genannten Beschränkungen haben grundsätzlich keinen Einfluss auf die Erfüllung der ökologischen Merkmale.

10. Sorgfaltspflicht

Die Einbeziehung von ESG-Aspekten in den Anlageprozess umfasst die Prüfung von Anlagen anhand von ESG-Faktoren sowohl in der Due-Diligence, als auch in der Akquisitionsphase. Zudem erfolgt die laufende Überwachung (soweit möglich) und Verbesserung der ESG-Auswirkungen während des Lebenszyklus einer Anlage. Die Gesellschaft plausibilisiert die von der Nachhaltigkeitsberatung erhobenen Daten und aktualisiert diese jährlich. Im Falle einer Grenzwertüberschreitung im Bestandsportfolio wird die Leitung der Gesellschaft in der jährlichen Sitzung des Risikoausschusses informiert, um über geeignete Maßnahmen zu entscheiden. Die Verantwortung liegt bei der Gesellschaft.

11. Mitwirkungspolitik

Das Fondsmanagement arbeitet mit Mietern, Partnern, Immobilienverwaltern und Drittanbietern und -beratern zusammen, um Strategien zu identifizieren und umzusetzen, welche die ESG-Eigenschaften der Investitionen verbessern und gleichzeitig den CO₂-Fußabdruck und den Energieverbrauch des Portfolios senken.

12. Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Index als Referenzbenchmark festgelegt, um die vom Fonds geförderten ökologischen Merkmale zu erreichen.