

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 i.V.m. Artikel 24 ff. der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über die ökologischen und/oder sozialen Merkmale dieses Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um die vom Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale transparent zu erläutern.

BERENBERG Real Estate Deutschland

WKN / ISIN: A2QSGF / DE000A2QSGF8

Dieser Fonds wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft Universal-Investment-Gesellschaft mbH verwaltet.

a) „Zusammenfassung“

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Es werden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Dieser Fonds bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung

Der Fonds bewirbt folgende ökologische Merkmale:

1. UN-Nachhaltigkeitsziel 7: Bezahlbare und saubere Energie
2. UN-Nachhaltigkeitsziel 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur
3. UN-Nachhaltigkeitsziel 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden
4. UN-Nachhaltigkeitsziel 12: Nachhaltiger Konsum und Produktion
5. UN-Nachhaltigkeitsziel 13: Maßnahmen zum Klimaschutz
6. UN-Nachhaltigkeitsziel 15: Leben an Land

Der Fonds bewirbt folgende soziale Merkmale:

1. UN-Nachhaltigkeitsziel 3: Gesundheit und Wohlergehen
2. UN-Nachhaltigkeitsziel 6: Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen
3. UN-Nachhaltigkeitsziel 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur
4. UN-Nachhaltigkeitsziel 10: Weniger Ungleichheiten

Anlagestrategie

Die vorherrschende Investmenstrategie des Fonds liegt in der Investition in Büroimmobilien. Es ist dabei Anlageziel, eine angemessene Rendite zu erzielen. Der Fonds bewirbt ökologische und soziale Merkmale; die Immobilien müssen dazu Anforderungen aus einem Katalog von Negativkriterien und Positivkriterien erfüllen.

Aufteilung der Investitionen

Die Vermögensallokation des Fonds ist den Anlagebedingungen sowie aus den Anlagerichtlinien zu entnehmen.

Andere Investitionen umfassen (i) Immobilien, die die ökologischen und sozialen Merkmal nicht erfüllen und (ii) sonstige Vermögensgegenstände (namentlich Bewirtschaftungsgegenstände und liquide Mittel). Diese anderen Investitionen dürfen maximal 25 % des Fondsvermögens (bezogen auf die Verkehrswerte) ausmachen.

Für andere Investitionen, die nicht unter die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds fallen, wird sichergestellt, dass diese nicht konträr zur Nachhaltigkeitsstrategie eingesetzt werden. Soweit Derivate erworben werden dürfen, wird sichergestellt, dass der Basiswert mit der Nachhaltigkeitsstrategie konform ist. Sofern ein Index als Basiswert genutzt wird, wird sichergestellt, dass der Index Nachhaltigkeitscharakteristika aufweist. Aufgrund der am Markt verfügbaren Finanzinstrumente kann es zu Abweichungen in den nachhaltigen Merkmalen des zugrundeliegenden Index zu den Fondsmerkmalen kommen. Alle Derivate, deren Basiswert als nicht im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie eingestuft werden könnte, sowie Währungsbestände, die nicht mit der Fondswährung übereinstimmen oder die nicht auf EUR, USD, GBP, CHF oder JPY lauten, dürfen nicht als wesentlicher Bestandteil im Fonds enthalten sein. Nicht umfasst ist der Derivateinsatz zum Ausgleich von negativen Marktschwankungen. Zudem können gezielt Investitionen von der Nachhaltigkeitsstrategie ausgenommen werden, die nicht einer expliziten Prüfung eines ökologischen und/oder sozialen Mindestschutzes unterliegen

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Initial werden die mit dem Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale und die Nachhaltigkeitsindikatoren vom ESG Office der Verwaltungsgesellschaft qualitativ geprüft. Die Einhaltung der Anlagegrenzen, basierend auf der individuellen Nachhaltigkeitsstrategie, wird täglich durch die Anlagegrenzprüfungen der Verwaltungsgesellschaft sowie des Asset Managers (bei ausgelagerten Portfoliomanagement-Mandaten) gemessen und überwacht. Interne Kontrollen finden durch Portfoliomanagement und Risikocontrolling, sowie die interne Revision statt. Externe Kontrollen erfolgen regelmäßig durch Wirtschaftsprüfer und auf staatlicher Ebene durch die nationale Aufsichtsbehörde.

Methoden für ökologische oder soziale Merkmale

Bei Erwerb einer Immobilie für den Fonds wird die Einhaltung der durch die ökologischen und sozialen Merkmale gesetzten Anlagegrenzen im Rahmen der Due Diligence unter Zuhilfenahme sachverständiger Dritter (technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter etc.) durch Prüfung des Status Quo der Immobilie anhand der Negativ- und Positivkriterien unter Kontrolle genommen.

Die Überprüfung der Einhaltung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale erfolgt nach freiem Ermessen der Gesellschaft (KVG) im Einklang mit den aufsichtsrechtlichen Anforderungen durch einen qualifizierten externen Dritten oder durch die Gesellschaft (KVG); die (erstmalige und fortlaufende) Erfassung der CO₂-Emissionen und deren Treiber aus Wasser-, Strom- und Wärmeverbrauch werden dabei insbesondere in Zusammenarbeit mit dem Property Management (PM), Facility Management (FM) oder anderen externer Dienstleister sichergestellt.

Der von der KVG beauftragte Immobilienmanager wird dazu ein geeignetes ESG Reporting-Modell unter Berücksichtigung der gesetzlichen und vertraglichen Auflagen und Fristen entwickeln und mit der KVG abstimmen. Das ESG Reporting-Modell soll ein Vier-Augen-Prinzip vorsehen.

Datenquellen und -verarbeitung

Die Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale wird nicht auf Grundlage der Ergebnisse externer Datenanbieter unter Kontrolle genommen, sondern durch einen internen Ansatz. Der interne Ansatz sieht eine Prüfung des Status Quo der (zukünftigen) Immobilien des Fonds durch die KVG anhand der Negativ- und Positivkriterien vor. Die Prüfung der KVG erfolgt dabei unter Zuhilfenahme sachverständiger Dritter (wie technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter etc) sowie mit Rückgriff auf Immobilienmanager, Property Manager und Facility Manager).

Die Qualitätssicherung erfolgt durch die Auswahl geeigneter Dritter, Immobilienmanager, Property Manager und Facility Manager. Der von der KVG beauftragte Immobilienmanager wird dazu ein geeignetes ESG Reporting-Modell unter Berücksichtigung der gesetzlichen und vertraglichen Auflagen und Fristen entwickeln und mit der KVG abstimmen. Das ESG Reporting-Modell soll ein Vier-Augen-Prinzip vorsehen.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Wenn und soweit für die korrekte Erfassung der CO₂-Emissionen die Mitwirkung der Dritter (etwa der Mieter der Immobilien) notwendig sein sollte und diese Dritten nicht kooperieren, kann insoweit ggf. nur mit gemittelten Erfahrungswerten gearbeitet werden.

Sorgfaltspflicht

Durch Festlegung und Anwendung schriftlicher Grundsätze und Verfahren werden wirksame Vorkehrungen getroffen, um zu gewährleisten, dass Anlageentscheidungen, die für den Fonds getroffen werden, mit dessen Zielen, der Anlagestrategie und gegebenenfalls den Risikolimits übereinstimmen.

Mitwirkungspolitik

Soweit für die Fondsbestände möglich, wird die Mitwirkungspolitik (Engagement) der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Form der Stimmrechtsausübung wahrgenommen.

Bestimmter Referenzwert

Dieser Fonds hat keinen Index als Referenzwert bestimmt, der die vom Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt.

b) „Kein nachhaltiges Investitionsziel“

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische und/oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

c) „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“

Dieser Fonds bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung.

Der Fonds bewirbt folgende ökologische Merkmale:

1. UN-Nachhaltigkeitsziel 7: Bezahlbare und saubere Energie
2. UN-Nachhaltigkeitsziel 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur
3. UN-Nachhaltigkeitsziel 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden
4. UN-Nachhaltigkeitsziel 12: Nachhaltiger Konsum und Produktion
5. UN-Nachhaltigkeitsziel 13: Maßnahmen zum Klimaschutz
6. UN-Nachhaltigkeitsziel 15: Leben an Land

Der Fonds bewirbt folgende soziale Merkmale:

1. UN-Nachhaltigkeitsziel 3: Gesundheit und Wohlergehen
2. UN-Nachhaltigkeitsziel 6: Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen
3. UN-Nachhaltigkeitsziel 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur
4. UN-Nachhaltigkeitsziel 10: Weniger Ungleichheiten

d) „Anlagestrategie“

Die vorherrschende Investmenstrategie des Fonds liegt in der Investition in Büroimmobilien. Es ist dabei Anlageziel, eine angemessene Rendite zu erzielen. Der Fonds bewirbt ökologische und soziale Merkmale; die Immobilien müssen dazu Anforderungen aus einem Katalog von Negativkriterien und Positivkriterien erfüllen.

e) „Aufteilung der Investitionen“

Die Vermögensallokation des Fonds ist den Anlagebedingungen sowie aus den Anlagerichtlinien zu entnehmen.

Andere Investitionen umfassen (i) Immobilien, die die ökologischen und sozialen Merkmal nicht erfüllen und (ii) sonstige Vermögensgegenstände (namentlich Bewirtschaftungsgegenstände und liquide Mittel). Diese anderen Investitionen dürfen maximal 25 % des Fondsvermögens (bezogen auf die Verkehrswerte) ausmachen.

Für andere Investitionen, die nicht unter die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds fallen, wird sichergestellt, dass diese nicht konträr zur Nachhaltigkeitsstrategie eingesetzt werden. Soweit Derivate erworben werden dürfen, wird sichergestellt, dass der Basiswert mit der Nachhaltigkeitsstrategie konform ist. Sofern ein Index als Basiswert genutzt wird, wird sichergestellt, dass der Index Nachhaltigkeitscharakteristika aufweist. Aufgrund der am Markt verfügbaren Finanzinstrumente kann es zu Abweichungen in den nachhaltigen Merkmalen des zugrundeliegenden Index zu den Fondsmerkmalen kommen. Alle Derivate, deren Basiswert als nicht im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie eingestuft werden könnte, sowie Währungsbestände, die nicht mit der Fondswährung übereinstimmen oder die nicht auf EUR, USD, GBP, CHF oder JPY lauten, dürfen nicht als wesentlicher Bestandteil im Fonds enthalten sein. Nicht umfasst ist der Derivateinsatz zum Ausgleich von negativen Marktschwankungen. Zudem können gezielt Investitionen von der Nachhaltigkeitsstrategie ausgenommen werden, die nicht einer expliziten Prüfung eines ökologischen und/oder sozialen Mindestschutzes unterliegen.

f) „Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale“

Die mit dem Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale und die Nachhaltigkeitsindikatoren, anhand derer die Erfüllung dieser ökologischen und/oder sozialen Merkmale gemessen wird, werden

- (a) bei Auflegung eines Fonds, der als ein Artikel 8-Fonds gemäß der Offenlegungs-Verordnung klassifiziert werden soll,
- (b) bei einer Fondsübertragung von einer anderen Verwaltungsgesellschaft bzw.
- (c) bei einer Änderung der Klassifizierung eines Artikel 6-Fonds in einen Artikel 8-Fonds durch das ESG Office der Universal Investment anhand der verfolgten Strategie initial qualitativ überprüft.

Die individuelle Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds ist vertraglich vereinbart und in der Fondsdokumentation festgeschrieben. Die Einhaltung der Anlagegrenzen, basierend auf der individuellen Nachhaltigkeitsstrategie, wird täglich durch die Anlagegrenzprüfungen der Verwaltungsgesellschaft sowie des Asset Managers (bei ausgelagerten Portfoliomanagement-Mandaten) gemessen und überwacht.

Im Rahmen von monatlich stattfindenden Besprechungen des Risikokomitees der Verwaltungsgesellschaft wird auf Grundlage der bestehenden Fonds-Bewertung eine ESG-Bewertung pro Fonds durchgeführt. Diese ESG-Fonds-Bewertung beruht auf Daten von MSCI. Die so berechnete ESG-Fonds-Bewertung wird in ein Grenz-System einbezogen, so dass erkennbar ist, ob der jeweilige Fonds sich innerhalb einer gewissen Bandbreite für Artikel 8-Fonds bewegt. Entspricht ein Fonds mit seiner ESG-Bewertung nicht der erwarteten Wert-Bandbreite seiner Artikel 8-Kategorie, werden tiefergehende Analysen durchgeführt und Maßnahmen definiert. Außerdem wird zusätzlich die Entwicklung im Zeitablauf betrachtet und ggf. der Anpassungsbedarf bei den definierten Grenzen untersucht.

Die interne Kontrolle dieser Messungen sowie der Einstufung als Artikel 8-Fonds erfolgt regelmäßig u.a. durch die Abteilungen Portfoliomanagement und Risikocontrolling und auf nachgelagerter Ebene durch die interne Revision. Die Kontrolle ausgelagerter Portfoliomanagement-Gesellschaften erfolgt initial bei der Anbindung der Asset Manager und fortlaufend z.B. mittels spezifischer ESG-Berichte. Externe Kontrollen erfolgen regelmäßig durch Wirtschaftsprüfer und auf staatlicher Ebene durch die nationale Aufsichtsbehörde.

g) „Methoden für ökologische oder soziale Merkmale“

Bei Erwerb einer Immobilie für den Fonds wird die Einhaltung der durch die ökologischen und sozialen Merkmale gesetzten Anlagegrenzen im Rahmen der Due Diligence unter Zuhilfenahme sachverständiger Dritter (technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter etc.) durch Prüfung des Status Quo der Immobilie anhand der Negativ- und Positivkriterien unter Kontrolle genommen.

Die Überprüfung der Einhaltung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale erfolgt nach freiem Ermessen der Gesellschaft (KVG) im Einklang mit den aufsichtsrechtlichen Anforderungen durch einen qualifizierten externen Dritten oder durch die Gesellschaft (KVG); die (erstmalige und fortlaufende) Erfassung der CO₂-Emissionen und deren Treiber aus Wasser-, Strom- und Wärmeverbrauch werden dabei insbesondere in Zusammenarbeit mit dem Property Management (PM), Facility Management (FM) oder anderen externer Dienstleister sichergestellt.

Der von der KVG beauftragte Immobilienmanager wird dazu ein geeignetes ESG Reporting-Modell unter Berücksichtigung der gesetzlichen und vertraglichen Auflagen und Fristen entwickeln und mit der KVG abstimmen. Das ESG Reporting-Modell soll ein Vier-Augen-Prinzip vorsehen.

h) „Datenquellen und -verarbeitung“

Die Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale wird nicht auf Grundlage der Ergebnisse externer Datenanbieter unter Kontrolle genommen, sondern durch einen internen Ansatz. Der interne Ansatz sieht eine Prüfung des Status Quo der (zukünftigen) Immobilien des Fonds durch die KVG anhand der Negativ- und Positivkriterien vor. Die Prüfung der KVG erfolgt dabei unter Zuhilfenahme sachverständiger Dritter (wie technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter etc) sowie mit Rückgriff auf Immobilienmanager, Property Manager und Facility Manager).

Die Qualitätssicherung erfolgt durch die Auswahl geeigneter Dritter, Immobilienmanager, Property Manager und Facility Manager. Der von der KVG beauftragte Immobilienmanager wird dazu ein geeignetes ESG Reporting-Modell unter Berücksichtigung der gesetzlichen und vertraglichen Auflagen und Fristen entwickeln und mit der KVG abstimmen. Das ESG Reporting-Modell soll ein Vier-Augen-Prinzip vorsehen.

i) „Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten“

Wenn und soweit für die korrekte Erfassung der CO₂-Emissionen die Mitwirkung der Dritter (etwa der Mieter der Immobilien) notwendig sein sollte und diese Dritten nicht kooperieren, kann insoweit ggf. nur mit gemittelten Erfahrungswerten gearbeitet werden.

j) „Sorgfaltspflicht“

Die dem Fonds zugrundeliegenden Vermögenswerte werden ausschließlich im Interesse der Anleger und gemäß den strengen gesetzlichen Vorgaben durch die Verwaltungsgesellschaft verwaltet.

Vor Erwerb der Vermögenswerte wird durch das Portfoliomanagement geprüft, ob der Vermögenswert im Einklang mit den gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben erwerbbar ist. Durch Festlegung und Anwendung schriftlicher Grundsätze und Verfahren werden wirksame Vorkehrungen getroffen, um zu gewährleisten, dass Anlageentscheidungen, die für den Fonds getroffen werden, mit dessen Zielen, der Anlagestrategie und gegebenenfalls den Risikolimits übereinstimmen.

Nach Erwerb der Vermögenswerte erfolgt eine weitere, entsprechende, tägliche Prüfung durch das Investmentcontrolling der Verwaltungsgesellschaft sowie fortlaufend durch den Asset Manager. Die interne Kontrolle dieser Sorgfaltspflichten erfolgt in der Abteilung Risikocontrolling und auf nachgelagerter Ebene durch die interne Revision. Die Kontrolle ausgelagerter Portfoliomanagement-Gesellschaften erfolgt mittels ISAE- oder vergleichbarer Berichte. Diese Berichte werden durch Spezialisten der Verwaltungsgesellschaft im Rahmen des Auslagerungscontrollings ausgewertet.

Vor einer Aufnahme von Geschäftsaktivitäten in neuen Produkten oder auf neuen Märkten einschließlich des Erwerbs von Vermögensgegenständen wird durch einen Neue Produkte Prozess der Verwaltungsgesellschaft sichergestellt, dass die damit verbundenen Risiken und die Auswirkungen auf das Gesamtrisikoprofil des Fonds angemessen erfasst, gemessen, überwacht und gesteuert werden. Die Verwaltungsgesellschaft, der Asset Manager, falls die Investitionsentscheidung ausgelagert ist, oder ggf. ein beauftragter Anlageberater berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Pflichten die Nachhaltigkeitsrisiken und - auf ihrer Unternehmensebene - die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die dem Fonds zugrundeliegenden Vermögenswerte stehen unter der unabhängigen Kontrolle der Verwahrstelle. Weitere externe Kontrollen erfolgen regelmäßig durch Wirtschaftsprüfer und auf staatlicher Ebene durch die nationale Aufsichtsbehörde.

k) „Mitwirkungspolitik“

Soweit für die Fondsbestände möglich, wird die Mitwirkungspolitik (Engagement) der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Form der Stimmrechtsausübung wahrgenommen. Um die Interessen der Anleger in den verwalteten Fonds zu wahren und der damit verbundenen Verantwortung gerecht zu werden, übt die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Aktionärs- und Gläubigerrechte aus den gehaltenen Aktienbeständen der verwalteten Fonds im Sinne der Anleger aus. Entscheidungskriterium für die Ausübung oder Nichtausübung von Stimmrechten sind für die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Interessen der Anleger und die Integrität des Marktes sowie der Nutzen für das betreffende Investmentvermögen und seine Anleger.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt ihrem Abstimmungsverhalten für das Inland die als ESG-konform geltenden "Analyseleitlinien für Gesellschafterversammlungen" des BVI zugrunde, die als Branchenstandard die Grundlage für einen verantwortungsvollen Umgang mit Anlegern, Kapital und Rechten bilden.

Bei Abstimmungen im Ausland zieht die Kapitalverwaltungsgesellschaft die jeweils länderspezifischen Guidelines von Glass Lewis heran, die die lokalen Rahmenbedingungen berücksichtigen. Zusätzlich kommen die Glass Lewis Guidelines „Environmental, Social & Governance („ESG“) Initiatives“ auf die spezifischen Länderguidelines zum Einsatz und gelangen vorrangig zur Anwendung. Die Anwendung dieser Guidelines gewährleistet, dass länderspezifisch und auf den Kriterien einer transparenten und nachhaltigen Corporate Governance-Politik sowie weiteren Kriterien aus den Bereichen Umwelt und Soziales, die auf einen langfristigen Erfolg der von Investmentvermögen gehaltenen Unternehmen (sog. Portfoliogesellschaften) abzielen, abgestimmt wird.

Diese genutzten Abstimmungsstandards orientieren sich an den Interessen der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Fonds und wird daher grundsätzlich für alle Fonds angewandt, es sei denn, es ist im Interesse der Anleger, der Marktintegrität oder des Nutzens für den jeweiligen Investmentfonds erforderlich, von diesen Stimmrechtsrichtlinien für einzelne Fonds abzuweichen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht die Grundsätze ihre Mitwirkungspolitik sowie einen jährlichen Mitwirkungsbericht auf ihrer Internetseite.

Der Asset Manager, falls das Portfoliomanagement ausgelagert ist, oder ggf. ein beauftragter Anlageberater können als Teil ihrer unternehmensbezogenen Engagement-Tätigkeiten weitere Maßnahmen zur Erfüllung ökologischer und/oder sozialer Merkmale ergreifen. Dieses Engagement erfolgt jedoch nicht im Namen des Fonds.

l) „Bestimmter Referenzwert“

Dieser Fonds hat keinen Index als Referenzwert bestimmt, der die vom Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt.

m) „Stand und Dokumentenversion“

Version	Datum	Beschreibung
2.0	28.02.2024	Zweite Version