



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen für abrdn German Urbanisation Property Funds ("AGUPF")

Dieses Dokument bietet Ihnen eine Zusammenfassung der auf unserer Website verfügbaren nachhaltigkeitsbezogenen Informationen über dieses Finanzprodukt. Es wurde in Bezug auf Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 über die Offenlegung nachhaltiger Finanzprodukte erstellt. Die offengelegten Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen zu helfen, die Nachhaltigkeitsmerkmale und/oder -ziele und Risiken dieses Finanzprodukts zu verstehen.

Datum der Veröffentlichung: 2023-04-30

Unternehmenskennung (LEI-Code) 549300P9NYQOC11TNB88

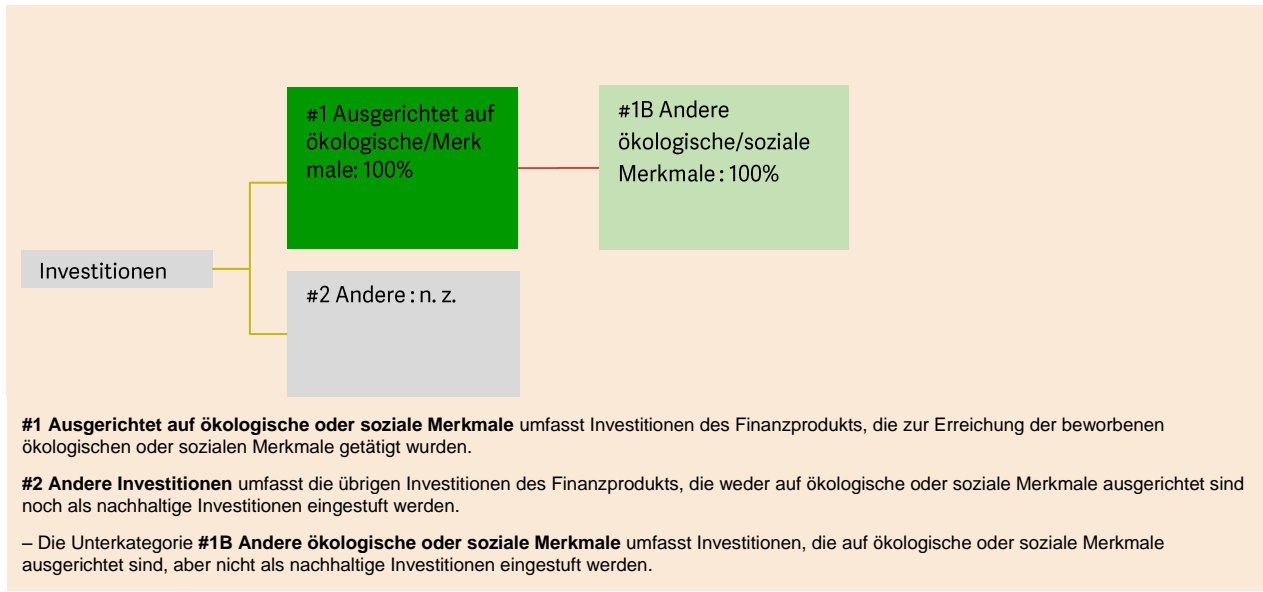
Zusammenfassung	<p>Vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland liegt der Schwerpunkt bei den Investitionen des abrdn German Urbanisation Property Fund auf neuen Wohnimmobilien, vorwiegend in den deutschen Big7 einschließlich ihrer Metropolregionen und ausgewählten deutschen Wachstumsstädten sowie vielversprechenden deutschen B-Städten. Außerdem ist geplant, Objekte mit Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel, jedoch keine reinen Einzelhandelsimmobilien) in den Kontext der Urbanisierung einzubeziehen.</p> <p>Bei der Auswahl von Anlageobjekten im Bereich Wohnimmobilien ist neben etablierten Wohnlagen, effektiven Grundrissen und Wohnungsgrößen vor allem ein geeigneter Wohnungsmix entscheidend. Bei Wohnimmobilien liegt der Fokus auf Neubauten. Eine Forward-Finanzierung mit gestaffelten Zahlungen je nach Bauverlauf ist möglich. Das Investitionsvolumen pro Transaktion kann generell zwischen 10 Mio. EUR und 100 Mio. EUR liegen.</p> <p>abrdn Research & Strategy Team definiert strategische Investitionsstandorte anhand von regelmäßigen internen Immobilienmarktbeobachtungen und -prognosen sowie in Abstimmung mit dem Transaktions- und Fondsmanagement. Neben den wichtigsten wirtschaftlichen Wachstumsindikatoren werden auch Zusammenhänge mit historischen Immobilienmarktrenditen sowie Risikoidikatoren berücksichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf den Erwerb geeigneter Objekte für den Fonds verfügt abrdn über umfangreiche Erfahrung mit den Immobilienmärkten sowie in der Durchführung von Transaktionen. Investoren profitieren von dem vorhandenen Netzwerk von Projektentwicklern und -verkäufern.</p> <p>Ziel des Fonds ist es, dauerhafte und attraktive Ausschüttungsrendite bei möglichst geringen Wertschwankungen zu erwirtschaften. Das Instrument der baubezogenen Zahlungen bietet den Vorteil von besserer Verfügbarkeit der Investitionsmöglichkeiten und ermöglicht die frühzeitige Sicherung von Immobilien. Außerdem ist es möglich, Einfluss auf die Planung zu nehmen, um Grundrisse und insbesondere den Wohnungsmix zu optimieren. Die Immobilien können normalerweise zu einem günstigeren Preis erworben werden.</p> <p>Der Fonds strebt eine durchschnittliche Ausschüttungsrendite von 3,0 % - 4,0 % p.a. und eine durchschnittliche Fondsperformance von > 5 % p.a. an. (BVI-Methode).</p> <p>Der Fonds richtet sich ausschließlich an (semi-) professionelle Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.</p> <p>Der Fonds investiert in direkte Immobilien.</p> <p>Die Gesellschaft unterliegt Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor und bewirbt somit ökologische oder soziale Merkmale, hat jedoch kein nachhaltiges Investitionsziel.</p> <p>Der Fonds bewirbt ökologische und soziale Merkmale vordergründig mit dem Ziel, die Erreichung seines Anlageziels zu unterstützen. Da es sich um Direktinvestitionen in die physische bebaute Umwelt handelt, kann eine breite Palette von Themen abgedeckt werden, die von den Merkmalen der jeweiligen Investition und ihres Standorts abhängen.</p> <p>Ökologische und soziale Merkmale wie diese werden bei Neuinvestitionen, einschlägigen Entwicklungsprojekten und im Rahmen von Vermögensverwaltungsaktivitäten für bestehende Anlagen beworben.</p> <p>Der Fonds berücksichtigt in seinem Anlage- und Vermögensverwaltungsprozess die ESG-Merkmale (Umwelt, Soziales, Governance) von Vermögenswerten. Als interne Kontrollmechanismen werden die bestehenden Governance-Strukturen zur Überwachung dieser ökologischen und sozialen Merkmale herangezogen. Es wurde eine ESG-Datenplattform eingerichtet, die Daten zu Energie, Emissionen, Wasser und Abfall auf Seiten des Vermieters erfasst und eine kontinuierliche Überwachung der Performance aller Parteien ermöglicht.</p> <p>Der von uns verfolgte Ansatz, wie oben beschrieben, wird als angemessen erachtet, um die Anlageentscheidungen zu unterstützen. Probleme in Bezug auf die Daten sind bekannt und unser Ansatz ist darauf ausgerichtet, sie anzugehen. Unseres Erachtens haben sie keine wesentlichen Auswirkungen darauf, wie die E/S-Merkmale durch das Produkt beworben werden.</p>
------------------------	---



	<p>Für die Due-Diligence-Prüfung der ESG-Faktoren und die Präsentation der Anlagen gegenüber dem Independent Investment Committee wird ein Standardansatz verwendet. Auf diesem Weg lassen sich auch kosteneffiziente Umweltverbesserungen feststellen, um den Wert der Anlagen für die Zukunft zu sichern. Ferner wird so sichergestellt, dass die damit verbundenen Kosten in den Anlagenbudgets berücksichtigt werden. Jeder Erwerb wird sorgfältig geprüft, um die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren und zu analysieren, wie diese über die Dauer des Bestands gehandhabt oder reduziert werden sollten. Im Rahmen des Anlage- und Vermögensverwaltungsprozesses wird ein proaktiver Ansatz verfolgt, um mit Interessengruppen, einschließlich Lieferanten und Nutzern, in Kontakt zu treten.</p> <p>Für die Erreichung der durch den Fonds beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale wurde kein Referenzwert bestimmt.</p>
<p>Kein nachhaltiges Investitionsziel</p>	<p>Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.</p>
<p>Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts</p>	<p>Der Fonds bewirbt ökologische und soziale Merkmale, die für die Immobilienwerte, in die er investiert, relevant sind, um vor allem das Anlageziel des Fonds zu unterstützen. Da es sich um Direktinvestitionen in die physische bebaute Umwelt handelt, kann – je nach Merkmalen der Investition und ihrem Standort – eine breite Palette von Themen abgedeckt werden.</p> <p>Zu den vom Fonds beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen der Investitionen gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Treibhausgasemissionen, um die Dekarbonisierung der bebauten Umwelt voranzutreiben. • Energieeffizienz und Erzeugung erneuerbarer Energien vor Ort • Wassereffizienz • Ressourceneffizienz und optimale Abfallbewirtschaftung, einschließlich Recycling und Wiederverwertung • Soziale Faktoren wie die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung in Bezug auf wesentliche Anbieter und Mieter • Minderung und Bewältigung des Hochwasserrisikos und des künftigen physischen Klimarisikos • Minderung und Bewältigung des Kontaminationsrisikos • Förderung der Grundsätze der nachhaltigen Planung und Bauweise bei der Durchführung von Entwicklungs- und Sanierungsarbeiten <p>Ökologische und soziale Merkmale wie diese werden bei Neuinvestitionen, einschlägigen Entwicklungsprojekten und im Rahmen der Vermögensverwaltung für bestehende Anlagen beworben.</p> <p>Für die Erreichung der durch den Fonds beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale wurde kein Referenzwert bestimmt.</p>
<p>Anlagestrategie</p>	<p>Vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland liegt der Schwerpunkt bei den Investitionen des abrdn German Urbanisation Property Fund auf neuen Wohnimmobilien, vorwiegend in den deutschen Big7 einschließlich ihrer Metropolregionen und ausgewählten deutschen Wachstumsstädten sowie vielversprechenden deutschen B-Städten. Außerdem ist geplant, Objekte mit Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel, jedoch keine reinen Einzelhandelsimmobilien) in den Kontext der Urbanisierung einzubeziehen.</p> <p>Bei der Auswahl von Anlageobjekten im Bereich Wohnimmobilien ist neben etablierten Wohnlagen, effektiven Grundrissen und Wohnungsgrößen vor allem ein geeigneter Wohnungsmix entscheidend. Bei Wohnimmobilien liegt der Fokus auf Neubauten. Eine Forward-Finanzierung mit gestaffelten Zahlungen je nach Bauverlauf ist möglich. Das Investitionsvolumen pro Transaktion kann generell zwischen 10 Mio. EUR und 100 Mio. EUR liegen.</p> <p>abrdn Research & Strategy Team definiert strategische Investitionsstandorte anhand von regelmäßigen internen Immobilienmarktbeobachtungen und -prognosen sowie in Abstimmung mit dem Transaktions- und Fondsmanagement. Neben den wichtigsten wirtschaftlichen Wachstumsindikatoren werden auch Zusammenhänge mit historischen Immobilienmarktrenditen sowie Risikoidikatoren berücksichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf den Erwerb geeigneter Objekte für den Fonds verfügt abrdn über umfangreiche Erfahrung mit den Immobilienmärkten sowie in der Durchführung von Transaktionen. Investoren profitieren von dem vorhandenen Netzwerk von Projektentwicklern und -verkäufern.</p> <p>Ziel des Fonds ist es, dauerhafte und attraktive Ausschüttungsrendite bei möglichst geringen Wertschwankungen zu erwirtschaften. Das Instrument der baubezogenen Zahlungen bietet den Vorteil von besserer Verfügbarkeit der Investitionsmöglichkeiten und ermöglicht die frühzeitige Sicherung von Immobilien. Außerdem ist es möglich, Einfluss auf die Planung zu nehmen, um Grundrisse und insbesondere den Wohnungsmix zu optimieren. Die Immobilien können normalerweise zu einem günstigeren Preis erworben werden.</p> <p>Der Fonds strebt eine durchschnittliche Ausschüttungsrendite von 3,0 % - 4,0 % p.a. und eine durchschnittliche Fondsperformance von > 5 % p.a. an. (BVI-Methode).</p> <p>Der Fonds richtet sich ausschließlich an (semi-) professionelle Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.</p>



	<p>Die vom Fonds beworbenen ESG-Merkmale werden durch einen besseren Gebäudebetrieb und mehr Energieeffizienz, verbesserte Gebäudezertifizierungen, eine höhere Bewertung gegenüber externen Vergleichsgruppen und verbesserte Bewertungen im Hinblick auf die ESG-Performance bei abrdn-eigenen Instrumenten wie der „Skala der ESG-Auswirkungen“ erreicht. Die „Skala der ESG-Auswirkungen“ gruppiert wesentliche Nachhaltigkeitsindikatoren in vier Hauptkategorien: (i) Umwelt & Klima, (ii) Demografie; (iii) Governance & Mitwirkung; und (iv) Technologie & Infrastruktur. Dieser Ansatz ermöglicht es, wesentliche ESG-Risiken und -Chancen zu identifizieren bzw. bewerben, die für die Anlagestrategie, den Sektor und die Region des Fonds relevant sind. Der Fonds ist bestrebt, Gelegenheiten zu prüfen, um den positiven sozialen Nutzen seiner Aktivitäten zu erhöhen und deren negativen sozialen Auswirkungen zu minimieren. Weitere Einzelheiten finden Sie unter „Ansatz des Portfoliomanagers für nachhaltige und verantwortliche Immobilienanlagen“.</p>
<p>Aufteilung der Investitionen</p>	<p>Die Anlagestrategie des Fonds findet auf alle von ihm gehaltenen Vermögenswerte Anwendung. Der Fonds beabsichtigt, in Unternehmen oder Vermögenswerte zu investieren, die ökologische und/oder soziale Merkmale aufweisen, und wird diese Merkmale bei der Vermögensverwaltung, wie oben beschrieben, bewerben. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die anwendbaren ökologischen und sozialen Merkmale für 100% der Vermögenswerte beworben werden (d. h. 1B in nachstehender Tabelle).</p>



<p>Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale</p>	<p>Der Fonds berücksichtigt in seinem Anlage- und Vermögensverwaltungsprozess die ESG-Merkmale (Umwelt, Soziales, Governance) von Vermögenswerten. Interne Kontrollmechanismen bilden die Governance-Strukturen zur Überwachung dieser ökologischen und sozialen Merkmale. Sie umfassen das Investment Committee für den Erwerb und den Investment Strategy Committee für das strategische Fondsvorhaben, einschließlich einer Überprüfung der ESG-Performance auf Anlage- und Fondsebene. Die Indikatoren, die herangezogen werden, um die Erreichung der Ziele zu messen, variieren je nach Art des Vermögenswerts, der Verfügbarkeit von Informationen und der Phase im Anlagezyklus (d.h. Vorfeld des Kaufs, Due-Diligence-Prüfung, Betrieb, Entwicklung usw.).</p> <p>Zur Erfassung von Daten über Energie, Emissionen,</p> <p>Wasser und Abfall auf Seiten des Vermieters wurde eine ESG-Datenplattform eingerichtet. Sowohl interne Vermögensverwalter und Fondsmanager als auch für Lieferanten haben hierauf Zugriff, sodass die Performance von allen Parteien laufend überwacht werden kann. Die „Skala der ESG-Auswirkungen“ von abrdn ist ein intern entwickeltes Instrument, das auch Fonds zur Verfügung steht, um die grundlegende ESG-Performance ihres Portfolios festzustellen und es ihnen zu ermöglichen, nachverfolgbare Ziele zu setzen.</p>
<p>Methoden</p>	<p>Wie im Abschnitt über die Überwachung ökologischer oder sozialer Merkmale erwähnt, werden Daten aus einer Reihe von Quellen bezogen, um die Anlageentscheidungen in jeder Phase des Anlagezyklus, einschließlich Due-Diligence-Prüfung, Sanierung und Entwicklung, zu unterstützen. In jeder Phase geht es darum, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den E/S-Merkmalen des Vermögenswerts zu ermitteln und, soweit möglich, zu quantifizieren, damit sie bei Anlage- und Vermögensverwaltungsentscheidungen berücksichtigt werden können. Das Spektrum der abgedeckten Themen wird sich im Laufe der Zeit weiterentwickeln, um Änderungen in der Politik, bei den Markterwartungen und hinsichtlich der ökologischen und sozialen Faktoren widerzuspiegeln.</p>
<p>Datenquellen und -verarbeitung</p>	<p>Die Daten zu Energie, Emissionen, Wasser und Abfall bezogen auf die Vermieter, werden von unseren Lieferanten direkt zum Zeitpunkt der Anlage erhoben. Diese werden auf unserer ESG-Datenplattform gespeichert und bei Bedarf für relevante Berichtserfordernisse analysiert/verarbeitet. Daten zu anderen Indikatoren, darunter das Überschwemmungsrisiko, die Kontamination von Böden und Energieausweise, werden während der Due-Diligence-Prüfung aus verschiedenen Quellen bezogen, einschließlich öffentlicher Datensätze und Outputs von Beratern. Diese Indikatoren werden regelmäßig in den internen</p>



	Datensystemen aktualisiert. Der Anteil der in Bezug auf diese Indikatoren geschätzten Daten ist begrenzt. Manchmal werden jedoch Schätzungen in Bezug auf die vom Mieter beschaffte Energie vorgenommen, um die Performance des gesamten Gebäudes und die Scope-3-Emissionen zu ermitteln.
Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten	Der von uns verfolgte, vorstehend beschriebene Ansatz wird als angemessen erachtet, um die Anlageentscheidungen zu unterstützen. Der Immobiliensektor weist einige bekannte Herausforderungen, wie die Erhebung von Energie-, Wasser- und Abfalldaten von den Mietern, auf. Welche Kontrolle der Fonds hat, um die E/S-Ergebnisse zu beeinflussen, hängt auch von der Art des Vermögenswerts und der Art des Mietverhältnisses ab. Diese Sachverhalte sind jedoch bekannt, und unser Ansatz ist darauf ausgerichtet, sie anzugehen. Unseres Erachtens haben sie keine wesentlichen Auswirkungen darauf, wie die E/S-Merkmale durch das Produkt beworben werden.
Sorgfaltspflicht	Für die Due-Diligence-Prüfung der ESG-Faktoren und die Präsentation der Anlagen gegenüber dem Independent Investment Committee wird ein Standardansatz verwendet. Um sicherzustellen, dass wesentliche Themen abgedeckt werden, wird der Ansatz von abrdn für die Due-Diligence-Prüfung bei Akquisitionen regelmäßig überprüft und aktualisiert. Der Ansatz von abrdn für die Due-Diligence-Prüfung bei Akquisitionen umfasst eine Reihe von Standarddienstleistungen und Beratungsaufträgen zur Ermittlung von ESG-Risiken und -Chancen. Dazu gehören in der Regel eine Bewertung des Hochwasserrisikos, des Kontaminationsrisikos, die Anpassung an gesetzliche Vorschriften und die Ermittlung von Dekarbonisierungschancen. Auf diesem Weg lassen sich auch kosteneffiziente Umweltverbesserungen feststellen, um den Wert der Anlagen für die Zukunft zu sichern. Ferner wird so sichergestellt, dass die damit verbundenen Kosten in den Anlagenbudgets berücksichtigt werden. Jeder Erwerb wird sorgfältig geprüft, um die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken zu identifizieren und zu analysieren, wie diese über die Dauer des Bestand gehandhabt oder reduziert werden sollten. Die Unterlagen des Investment Committee und das vor Abschluss auszufüllende Formular enthalten beide obligatorische Abschnitte zu ESG-Risiken und -Chancen.
Mitwirkungspolitik	Der Fonds tätigt direkte Immobilienanlagen. Im Rahmen des Anlage- und Vermögensverwaltungsprozesses wird ein proaktiver Ansatz verfolgt, um mit Interessengruppen, einschließlich Lieferanten und Nutzern, in Kontakt zu treten.
Bestimmter Referenzwert	Für die Erreichung der durch den Fonds beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale wurde kein Referenzwert bestimmt.