

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.

GP Mageti SCS, SICAV-RAIF - GP GREAYT 1

WKN / ISIN: A3DNNX / LU2488626370

Dieser Teilfonds wird von dem Alternative Investmentfonds Manager ("AIFM") Universal-Investment-Luxembourg S.A. verwaltet.

a) „Zusammenfassung“

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Es werden keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

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

Anlagestrategie

Die Anlagestrategie des Teilfonds sieht vor, Immobilien zu erwerben und diese durch Revitalisierungsmaßnahmen zu verbessern. Im Rahmen des Ankaufsprozesses werden die ökologischen und sozialen Merkmale dahingehend analysiert, inwieweit diese nach Fertigstellung der Revitalisierungsmaßnahme erfüllt werden können.

Der Teilfonds verwendet zur Bewertung der ökologischen und sozialen Merkmale ein Scoring-Modell. Die Punkteverteilung orientiert sich an den Maßnahmen, die im Rahmen des Ankaufs in den Business Plan integriert werden und die anschließend durch die Revitalisierungsmaßnahme umgesetzt werden. Ein Erwerb findet nur statt, wenn die in dem Scoring-Modell festgelegte Mindestpunktzahl für den ökologischen und/oder den sozialen Bereich erreicht wird.

Nach Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen, spätestens jedoch 4 Jahre nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten oder ggf. vor einem früheren Weiterverkauf der Immobilie (Übergang Besitz, Nutzen und Lasten), wird die Zielerreichung anhand des Scoring-Modells gemessen.

Ab diesem Zeitpunkt wird die Prüfung in einem jährlichen Turnus wiederholt.

Die Mindestpunktzahl nach dem Scoring Modell muss für mindestens 80% der vom Teilfonds gehaltenen Immobilien, gemessen an den entsprechenden Verkehrswerten, erreicht beziehungsweise durch die Durchführung der Revitalisierungsmaßnahme angestrebt werden. Sofern eine Revitalisierungsmassnahmen noch nicht abgeschlossen worden ist, gilt für die Berechnung der Quote die beim Ankauf der Immobilie zugrundegelegte Punktzahl des Scorings.

Aufteilung der Investitionen

Der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen beträgt 0 %

Andere Investitionen (neben Immobilien) umfassen namentlich Bewirtschaftungsgegenstände und liquide Mittel.

Die Vermögensallokation des Teilfonds und inwiefern der Teilfonds direkte oder indirekte Risikopositionen gegenüber Unternehmen eingehen kann, ist den Anlagebedingungen sowie den Anlagerichtlinien des Emissionsdokuments zu entnehmen.

Der Mindestanteil der Investitionen des Teilfonds, die zur Erfüllung der beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfolgen, beträgt mindestens 80% des vom Teilfonds gehaltenen Immobilien.

Der Teilfonds kann zu Liquiditätsmanagementzwecken in an geregelten Märkten handelbare liquide Vermögenswerte, wie z.B. Geldmarktinstrumente, Geldmarktfonds, Sichteinlagen und flüssige Mittel, investieren sowie zu Absicherungszwecken Derivate einsetzen, vorausgesetzt, dass diese Instrumente den Kriterien des ESG-Assessments nicht entgegenstehen.

Für andere Investitionen, die nicht unter die Nachhaltigkeitsstrategie des Teilfonds 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 Teilfondsmerkmalen kommen. Nicht umfasst ist der Derivateinsatz zum Ausgleich von negativen Marktschwankungen. Währungsbestände, die nicht mit der Teilfondswährung übereinstimmen oder die nicht auf EUR, USD, GBP, CHF, JPY, AUD, NZD, CAD, NOK oder SEK lauten, dürfen nicht als wesentlicher Bestandteil im Teilfonds enthalten sein. 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 Teilfonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale und die Nachhaltigkeitsindikatoren vom Sustainability Office des AIFM qualitativ geprüft. Die Einhaltung der Anlagegrenzen, basierend auf der individuellen Nachhaltigkeitsstrategie, wird regelmäßig durch das Investment Controlling des AIFM sowie des Portfolio Managers bei ausgelagerten Portfoliomanagement-Mandaten gemessen und überwacht. Interne Kontrollen finden durch das Portfoliomanagement und Risk Controlling statt.

Methoden für ökologische oder soziale Merkmale

Das Erreichen der Mindestpunktzahl nach dem Scoring-Modell wird zunächst bei Ankauf einer Immobilie auf Grundlage einer ESG Due-Diligence - durch Prüfung der baulichen Gegebenheiten, der vorliegenden Grundstücks- und Gebäudedaten und einzuholender Gutachten sachverständiger externer Dritter (technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter, etc.) - anhand einer Revitalisierungsplanung durch den AIFM selbst mit Rückgriff auf sachverständige externe Dritten prognostiziert. Die für das Erreichen der Mindestpunktzahl durchzuführenden Maßnahmen sind in den für die jeweilige Immobilie aufzustellenden Business Plan zu integrieren.

Die erfolgreiche Umsetzung der Revitalisierungsplanung und damit die tatsächliche Einhaltung der Mindestpunktzahl ist spätestens vier Jahre nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (oder im Falle eines vorherigen Weiterverkaufs der Immobilie an einen Dritten spätestens bei Übergang Besitz, Nutzen und Lasten an den Dritten) durch den AIFM selbst mit Rückgriff auf sachverständige externe Dritten festzustellen.

Während der Bestandsphase wird die Einhaltung der Mindestpunktzahl fortlaufend durch den AIFM selbst mit Rückgriff auf sachverständige externe Dritten überwacht.

Die Einhaltung aller Merkmale wird fortlaufend überwacht und mind. jährlich berichtet.

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 der (zukünftigen) Immobilien des Teilfonds durch den AIFM anhand des Scoring-Modells vor. Die Prüfung des AIFM erfolgt dabei unter Zuhilfenahme sachverständiger Dritter (technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter, Anlageberater, etc.).

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die während des Ankafs zur Verfügung gestellten Unterlagen werden im Rahmen der Due Diligence geprüft. Die Einhaltung der ökologischen und sozialen wird nicht auf Grundlage der Ergebnisse externer Datenanbieter unter Kontrolle genommen. Etwaige Einschränkungen der Methodik und der Datenquellen sind aktuell nicht erkennbar.

Sorgfaltspflicht

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

Mitwirkungspolitik

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

Bestimmter Referenzwert

Dieser Teilfonds hat keinen Index als Referenzwert bestimmt, der die vom Teilfonds 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 Teilfonds bewirbt ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung.

d) „Anlagestrategie“

Die Anlagestrategie des Teilfonds sieht vor, Immobilien zu erwerben und diese durch Revitalisierungsmaßnahmen zu verbessern. Im Rahmen des Ankaufsprozesses werden die ökologischen und sozialen Merkmale dahingehend analysiert, inwieweit diese nach Fertigstellung der Revitalisierungsmaßnahme erfüllt werden können.

Der Teilfonds verwendet zur Bewertung der ökologischen und sozialen Merkmale ein Scoring-Modell. Die Punkteverteilung orientiert sich an den Maßnahmen, die im Rahmen des Ankaufs in den Business Plan integriert werden und die anschließend durch die Revitalisierungsmaßnahme umgesetzt werden. Ein Erwerb findet nur statt, wenn die in dem Scoring-Modell festgelegte Mindestpunktzahl für den ökologischen und/oder den sozialen Bereich erreicht wird.

Nach Durchführung der Revitalisierungsmaßnahmen, spätestens jedoch 4 Jahre nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten oder ggf. vor einem früheren Weiterverkauf der Immobilie (Übergang Besitz, Nutzen und Lasten), wird die Zielerreichung anhand des Scoring-Modells gemessen.

Ab diesem Zeitpunkt wird die Prüfung in einem jährlichen Turnus wiederholt.

Die Mindestpunktzahl nach dem Scoring Modell muss für mindestens 80% der vom Teilfonds gehaltenen Immobilien, gemessen an den entsprechenden Verkehrswerten, erreicht beziehungsweise durch die Durchführung der Revitalisierungsmaßnahme angestrebt werden. Sofern eine Revitalisierungsmassnahmen noch nicht abgeschlossen worden ist, gilt für die Berechnung der Quote die beim Ankauf der Immobilie zugrundegelegte Punktzahl des Scorings.

e) „Aufteilung der Investitionen“

Der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen beträgt 0 %

Andere Investitionen (neben Immobilien) umfassen namentlich Bewirtschaftungsgegenstände und liquide Mittel.

Die Vermögensallokation des Teilfonds und inwiefern der Teilfonds direkte oder indirekte Risikopositionen gegenüber Unternehmen eingehen kann ist den Anlagebedingungen sowie den Anlagerichtlinien des Emissionsdokuments zu entnehmen. Der Mindestanteil der Investitionen des Teilfonds, die zur Erfüllung der beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfolgen, beträgt mindestens 80% des vom Teilfonds gehaltenen Immobilien.

Der Teilfonds kann zu Liquiditätsmanagementzwecken in an geregelten Märkten handelbare liquide Vermögenswerte, wie z.B. Geldmarktinstrumente, Geldmarktfonds, Sichteinlagen und flüssige Mittel, investieren sowie zu Absicherungszwecken Derivate einsetzen, vorausgesetzt, dass diese Instrumente den Kriterien des ESG-Assessments nicht entgegenstehen.

Für andere Investitionen, die nicht unter die Nachhaltigkeitsstrategie des Teilfonds 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 Teilfondsmerkmalen kommen. Nicht umfasst ist der Derivateinsatz zum Ausgleich von negativen Marktschwankungen. Währungsbestände, die nicht mit der Teilfondswährung übereinstimmen oder die nicht auf EUR, USD, GBP, CHF, JPY, AUD, NZD, CAD, NOK oder SEK lauten, dürfen nicht als wesentlicher Bestandteil im Teilfonds enthalten sein. 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 Teilfonds 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 Offenlegungsverordnung klassifiziert werden soll,
- (b) bei einer Fondsübertragung von einem anderen AIFM bzw.
- (c) bei einer Änderung der Klassifizierung eines Artikel 6-Fonds in einen Artikel 8-Fonds

durch das Sustainability Office der Universal Investment anhand der verfolgten Strategie initial qualitativ überprüft. Die individuelle Nachhaltigkeitsstrategie des Teilfonds ist vertraglich vereinbart und in den vorvertraglichen Dokumenten des Teilfonds offengelegt. Die Einhaltung der Anlagegrenzen, basierend auf der individuellen Nachhaltigkeitsstrategie, wird regelmäßig durch das Investment Controlling des AIFM sowie zusätzlich des Portfolio Managers bei ausgelagerten Portfoliomanagement-Mandaten gemessen und überwacht. Hierbei werden sowohl MSCI Daten als auch eigenes Research des Portfolio Managers oder Daten von Drittanbietern verwendet, wobei das Research des Portfolio Managers durch das Investment Controlling überprüft wird.

Die Kontrolle ausgelagerter Portfoliomanagement-Gesellschaften erfolgt initial bei der Anbindung der Portfolio Manager und fortlaufend z.B. mittels spezifischer ESG-Berichte.

Eine Einhaltung des Artikel 3 Verordnung (EU) 2020/852 für Investitionen des Teilfonds mit einem Umweltziel oder mehreren Umweltzielen in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen waren, wurden nicht von einem oder mehreren Wirtschaftsprüfern bestätigt oder durch einen oder mehrere Dritte überprüft.

g) „Methoden für ökologische oder soziale Merkmale“

Das Erreichen der Mindestpunktzahl nach dem Scoring-Modell wird zunächst bei Ankauf einer Immobilie auf Grundlage einer ESG Due-Diligence - durch Prüfung der baulichen Gegebenheiten, der vorliegenden Grundstücks- und Gebäudedaten und einzuholender Gutachten sachverständiger externer Dritter (technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter, etc.) - anhand einer Revitalisierungsplanung durch den AIFM selbst mit Rückgriff auf sachverständige externe Dritten prognostiziert. Die für das Erreichen der Mindestpunktzahl durchzuführenden Maßnahmen sind in den für die jeweilige Immobilie aufzustellenden Business Plan zu integrieren.

Die erfolgreiche Umsetzung der Revitalisierungsplanung und damit die tatsächliche Einhaltung der Mindestpunktzahl ist spätestens vier Jahre nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten (oder im Falle eines vorherigen Weiterverkaufs der Immobilie an einen Dritten spätestens bei Übergang Besitz, Nutzen und Lasten an den Dritten) durch den AIFM selbst mit Rückgriff auf sachverständige externe Dritten festzustellen.

Während der Bestandsphase wird die Einhaltung der Mindestpunktzahl fortlaufend durch den AIFM selbst mit Rückgriff auf sachverständige externe Dritten überwacht.

Die Einhaltung aller Merkmale wird fortlaufend überwacht und mind. jährlich berichtet.

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 der (zukünftigen) Immobilien des Teilfonds durch den AIFM anhand des Scoring-Modells vor. Die Prüfung des AIFM erfolgt dabei unter Zuhilfenahme sachverständiger Dritter (technischer DD-Dienstleister, Verkehrswertgutachter, Anlageberater, etc.).

i) „Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten“

Die während des Ankaufts zur Verfügung gestellten Unterlagen werden im Rahmen der Due Diligence geprüft. Die Einhaltung der ökologischen und sozialen wird nicht auf Grundlage der Ergebnisse externer Datenanbieter unter Kontrolle genommen. Etwaige Einschränkungen der Methodik und der Datenquellen sind aktuell nicht erkennbar.

j) „Sorgfaltspflicht“

Die dem Teilfonds zugrundeliegenden Vermögenswerte werden ausschließlich im Interesse der Anleger innerhalb der strengen gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben durch den AIFM verwaltet.

Vor Erwerb der Vermögenswerte wird durch das Portfoliomanagement geprüft, ob der Vermögenswert im Einklang mit den rechtlichen 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 Teilfonds getroffen werden, mit dessen Zielen, der Anlagestrategie und gegebenenfalls den Risikolimits übereinstimmen. Nach Erwerb der Vermögenswerte erfolgt eine weitere, entsprechende, regelmäßige Prüfung durch das Investment Controlling des AIFM sowie fortlaufend durch den Portfolio Manager. Die interne Kontrolle dieser Sorgfaltspflichten erfolgt in der Abteilung Risk Controlling als zweite Verteidigungslinie und auf nachgelagerter Ebene durch die interne Revision als dritte Verteidigungslinie.

Die Kontrolle ausgelagerter Portfolio Manager erfolgt mittels ISAE- oder vergleichbarer Berichte. Diese Berichte werden durch Experten des AIFM im Rahmen des Auslagerungscontrollings ausgewertet. Vor einer Aufnahme von Geschäftsaktivitäten in neuen Produkten oder auf neuen Märkten einschließlich des Erwerbs von Vermögensgegenständen wird stellt der AIFM sicher, dass die damit verbundenen Risiken und die Auswirkungen auf das Gesamtrisikoprofil des Teilfonds angemessen erfasst, gemessen, überwacht und gesteuert werden.

Der AIFM, der Portfolio Manager, falls die Investitionsentscheidung ausgelagert ist, oder ggf. ein beauftragter Anlageberater berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Pflichten die Nachhaltigkeitsrisiken. Die dem Teilfonds zugrundeliegenden Vermögenswerte stehen unter der unabhängigen Aufsicht, Verwahrung und Überwachung der Verwahrstelle.

k) „Mitwirkungspolitik“

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

Der AIFM legt ihrem Abstimmungsverhalten für das Inland auf Leitlinien zur Stimmrechtsausübung („Stimmrechtsleitlinien“) zugrunde. Diese Stimmrechtsleitlinien gelten als Grundlage für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Kapital und den Rechten der Anleger.

Bei Abstimmungen im Ausland zieht der AIFM 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 dem AIFM verwalteten Teilfonds und wird daher grundsätzlich für alle Teilfonds 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 Teilfonds abzuweichen. Der AIFM veröffentlicht die Grundsätze ihre Mitwirkungspolitik sowie einen jährlichen Mitwirkungsbericht auf ihrer Internetseite.

Der Portfolio Manager, falls das Portfoliomanagement delegiert 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 Teilfonds.

l) „Bestimmter Referenzwert“

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

m) „Stand und Dokumentenversion“

Version	Datum	Beschreibung
1.0	06.12.2022	Erste Version
2.0	19.10.2023	Redaktionelle Änderungen
3.0	30.07.2026	Redaktionelle Änderungen