

Über den Tag hinausdenken.

Verantwortungsbewusste Anlagen in **Swiss Real Estate Securities**



Dalibor Maksimovic,
 BBA, CFA, Head of
 Swiss Real Estate Securities

“Das Verantwortungsgefühl gegenüber Umwelt und Mitmenschen ist seit längerem ein Anliegen der Gesellschaft und findet sich immer häufiger auch bei der Auswahl von Finanzanlagen wieder. Auch in der Immobilienindustrie sind Nachhaltigkeitsaspekte mittlerweile ein gewichtiges Argument und mehr als ein kurzfristiger Trend. Das Thema hat sich etabliert und wird weiter an Bedeutung gewinnen.

Der Weg hin zu einem ganzheitlichen Ansatz im Bereich Nachhaltigkeit in der Immobilienanlagewelt ist jedoch lang und komplex und der Wunsch nach einer Mess- und Vergleichsgrösse für nachhaltige Anstrengungen wächst berechtigterweise. Externe Zertifizierungs- und Benchmarking-Institutionen können dabei helfen, die Performance-Indikatoren einzelner Investitionsmanager in einem standardisierten und vergleichbaren Format darzustellen. Nachhaltigkeitsbenchmarks wie GRESB oder der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) werden daher weiter wachsen und an Bedeutung gewinnen. Als Ergänzung, vor allem dort wo Daten fehlen, ist die qualitative Awareness wichtig. Unser Ziel ist es, den Markt auf das Konzept der Nachhaltigkeit aufmerksam zu machen und so zur Weiterentwicklung und Verbesserung beizutragen.“

Engagement Highlights 2Q21

Fundamenta Real Estate AG¹

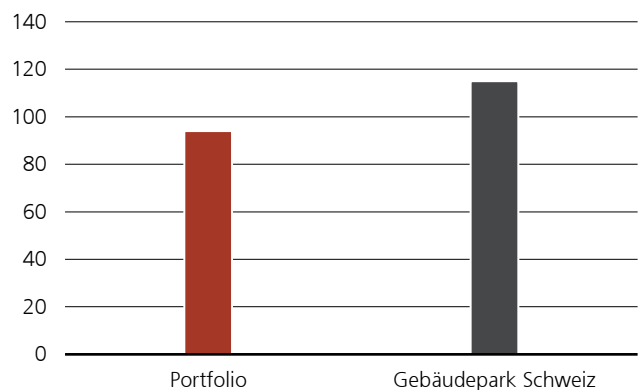
Für Fundamenta Real Estate gehört die Nachhaltigkeit ihrer Objekte und Projekte zur Strategie. Im Fokus steht die Schaffung von Werten für ein breites Spektrum von Stakeholdern, deren Ansprüche eine gesellschaftliche, eine wirtschaftliche und eine ökologische Dimension haben. Den drei Dimensionen wird das Unternehmen mit einem dezidierten Bottom-up-Ansatz für eine ganzheitliche Wertschöpfung gerecht. Die Ziele leitet das Unternehmen von einer strukturierten Wesentlichkeitsanalyse ab und für jede der drei Dimensionen sind Handlungsfelder und Massnahmen definiert.

Die Messbarkeit wird durch ein langfristig angelegtes Kennzahlensystem gewährleistet. Es erfasst und validiert alle relevanten Daten (auch historische), welche in einem übergeordneten Steuerungsinstrument konsolidiert werden. Fundamenta Real Estate wird ihr Nachhaltigkeitsmanagement weiterentwickeln, ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft kontinuierlich steigern und regelmässig über die erzielten Fortschritte berichten.

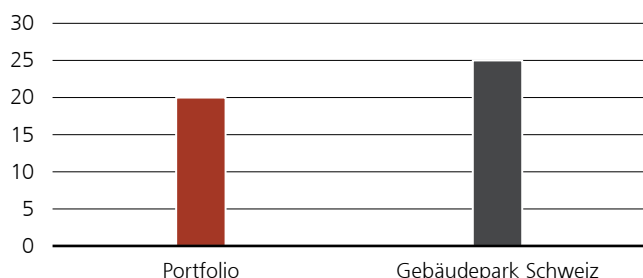
Zur Bekräftigung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die mit dem Asset Management betraute Fundamenta Group im Jahr 2020 die «Prinzipien für Verantwortliches Investieren» der Vereinten Nationen (UN PRI) unterzeichnet.

Ausgewählte Kennzahlen:

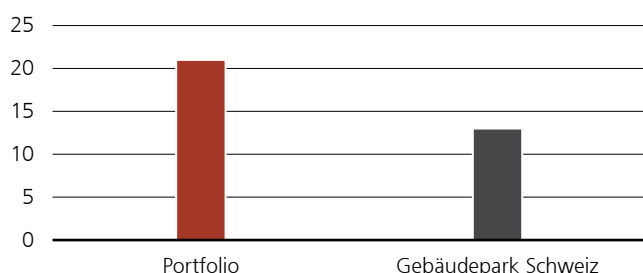
Energieintensität, kWh/m² EBF



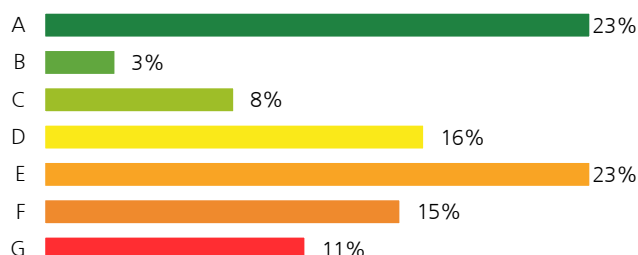
CO2 Emission in kgCO₂/m² EBF



Erneuerbare Energieträger, Anteil in %



Energieklassen, Anteil Liegenschaften



Quelle: Fundamenta Real Estate AG (Auszug Nachhaltigkeitsbericht 2020 / Stand 2019). Daten Fundamenta: Stand 2019; Vergleich Schweiz: FM Monitor 2019 für die Nutzung "Wohnen"

Helvetica Property Investors AG²

Helvetica, die Fondsleistung der Fonds Helvetica Swiss Commercial Fund (HSC Fund), Helvetica Swiss Living Fund (HSL Fund) und Helvetica Swiss Opportunity Fund (HSO Fund) hat im Jahr 2020 den Prozess hin zu einer nachhaltigen Entwicklung für eine zukunftssichere Umwelt in Angriff genommen. Die Firma Sinovis AG, Spezialistin für Nachhaltigkeit im Immobilienbereich, begleitet Helvetica beratend auf diesem Weg, sorgt für klare Zielsetzungen und Transparenz, was Glaubwürdigkeit und Vertrauen unter den relevanten Stakeholdern schafft. Für Helvetica ist Nachhaltigkeit Philosophie und Kultur, die sie in ihr Denken und Handeln mit einbeziehen wird.

Im Jahr 2020 hat Helvetica entschieden, die nachhaltige Entwicklung der Portfolios und einzelnen Immobilien mit dem Zertifizierungssystem «Gebäude in Betrieb» der DGNB/SGNI zertifizieren zu lassen. Dieses gibt es seit Anfang 2020 und stösst in der Immobilienlandschaft auf grosses Interesse. Es ist spezifisch für den Betrieb von Liegenschaften konzipiert und legt das Schwergewicht auf die Erreichung der

Klimaneutralität. Um den Prozess der Zertifizierung und die Bewertungskriterien kennen zu lernen, hat Helvetica je eine Liegenschaft des HSC Fund und des HSL Fund zur Zertifizierung eingereicht. Beide Liegenschaften erzielten die Auszeichnung Silber. Zudem wurden in zwei separaten Studien einerseits der Heizungsersatz für Öl- und Gasheizungen und andererseits die Machbarkeit von PV-Anlagen für die Liegenschaften aller Fonds überprüft.

Dieses Jahr werden die Nachhaltigkeitsstrategie auf Unternehmensstufe entwickelt und konkrete Handlungsrichtlinien formuliert. Aus den Erkenntnissen der Zertifizierungen werden die Nachhaltigkeitsziele auf Stufe Portfolio für die nächsten drei Jahre definiert und eine Zertifizierungsstrategie entwickelt. Bis im Herbst werden für sämtliche Liegenschaften die relevanten Daten zum Beurteilen der Nachhaltigkeit und zum Erarbeiten der liegenschaftsspezifischen CO₂-Absenkpfad zusammengetragen und allen relevanten Stakeholdern im Nachhaltigkeits-Monitor zugänglich gemacht. Im letzten Quartal ist der erste Nachhaltigkeitsbericht geplant in welchem Helvetica jährlich über die nachhaltige Entwicklung und die Zielerreichung berichten wird.

Investis Holding SA³

Die 1994 gegründete Investis-Gruppe ist eine führende Immobiliengesellschaft für Wohnliegenschaften in der Genferseeregion und ein schweizweit operierender Anbieter im Bereich Real Estate Services. Das Portfolio besteht fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften an Zentrumsanlagen in Genf und Lausanne. Die 167 Gebäude im Portfolio mit 3,006 Wohnungen im mittleren Preissegment wurden per 31. Dezember 2020 mit CHF 1,490 Millionen bewertet.

Mit dem Geschäftsbereich Real Estate Services werden umfassende Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten.

Seit Jahren berücksichtigt Investis alle spezifischen kantonalen Vorschriften in Genf (wie SABRA, LDTR oder LCI) und Waadt (LPPL, LATC) sowie lokale Initiativen (Eco21) bei den jährlichen Renovationsprogrammen. Das Unternehmen hat per Ende 2020 eine Energiebilanz für das gesamte Bestandesportfolio von einer extern anerkannten Gesellschaft erstellen und eine Einstufung nach Kategorien (Strom-, CO₂-, Wärmeverbrauch) pro Gebäude vornehmen lassen. Dies dient der zusätzlichen Schärfung der Sanierungsstrategie pro Liegenschaft, der transparenten Nachverfolgung von CO₂- und Energieeinsparungsoptionen und treibt das Thema Nachhaltigkeit weiter voran.

Das Bestandesportfolio besteht fast ausschliesslich aus älteren Liegenschaften in Stadtzentren. Anhand konkreter Ziele und messbaren Ergebnissen strebt Investis eine deutliche Verbesserung der Werte an. Dabei ist die ganzheitliche Betrachtung und breite Abstützung der Nachhaltigkeitsaktivitäten unter Einbezug der relevanten Stakeholder im Sinne einer strukturierten Prozessintegration wichtig. Investis wird ihre Stakeholder zur gegebenen Zeit entsprechend informieren.

Swisscanto Invest⁴

Swisscanto Invest führte anfangs Oktober 2020 den einheitlichen Responsible-Standard in allen aktiv-verwalteten Fonds der traditionellen Anlageklassen ein. Das zentrale Element des Standards ist die Umsetzung des Pariser Klimaabkommens als Teil des Anlageziels. Dafür orientiert man sich bei den direkten Immobilienanlagen am SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040). Dessen Zielwerte für den nicht-erneuerbaren Energieverbrauch und die Treibhausgasemission korrespondieren mit der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft und sind kompatibel mit dem 2-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens.

Ein Vergleich von 2019 zu 2014 zeigt, dass man sich auf dem richtigen Pfad befindet. Der Endenergieverbrauch der Liegenschaften im Swisscanto Invest-Portfolio ist in den fünf Jahren "like-for-like" um insgesamt 5.0% resp. 6,610 MWh und der CO₂-Verbrauch um 12.4% resp. 3,480t gesunken. Bei den verschiedenen Energieträgern konnte über diese Zeitperiode der Anteil von Heizöl von 23.7% auf 18.3% gesenkt werden, während die Bedeutung von Holz und Fernwärme anstieg.

Neben dem Energie- und CO₂-Monitoring im Bestand werden Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG-Kriterien) systematisch in allen Anlageentscheidungen integriert. Zudem wird in den nächsten zwei Jahren für alle Produkte eine Teilnahme an den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) angestrebt.

Messung von nachhaltigen Engagements

GRESB⁵

GRESB ist eine Drittorganisation, welche die Nachhaltigkeitsleistung von Real Asset Portfolios und Vermögenswerten im öffentlichen, privaten und direkten Sektor weltweit bewertet. Es bietet ESG-Daten, Scorecards, Benchmark-Berichte und Portfolioanalyse-Tools. Die Bewertungen sammeln Informationen über die Nachhaltigkeitsleistung von Unternehmen, Fonds und Vermögenswerten, einschliesslich Informationen über Leistungsindikatoren wie Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall.

Im Jahr 2020 wurden durch GRESB weltweit mehr als 1.200 Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften, 118 Infrastrukturfonds und 426 Infrastrukturanlagen mit einem Immobiliengesamtwert von über USD 4.8 Billionen untersucht und bewertet. 38 Schweizer Immobilienunternehmen und -fonds haben 2020 an der GRESB-Immobilienbewertung teilgenommen und die Zahl der Teilnehmer steigt dauerhaft.

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)⁶

Der SSREI Index wurde im Juni 2020 von MV Invest mit dem Ziel lanciert, Transparenz und Marktvergleichbarkeit von Immobilienportfolios (Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften, Anlagestiftungen und Pensionskassen) in Bezug auf deren langfristige Werthaltigkeit zu schaffen. Die SSREI-Instrumente erlauben zudem eine Schätzung über das mögliche Verbesserungspotenzial und des damit verbundenen Investitionsbedarfs vorzunehmen. Für Besitzer sollen damit Anreize geschaffen werden, die Immobilien entsprechend der zunehmenden Relevanz von Nachhaltigkeitsanforderungen, zeit- und kosteneffizient auszurichten.

Der Index basiert auf einem klar definierten Anforderungsraster, der sich in Struktur und Inhalt am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), dem offiziellen und öffentlich zugänglichen Standard von EnergieSchweiz, orientiert. Voraussetzung für die Aufnahme in den SSREI ist die Verifikation (External Assurance) durch eine unabhängige Prüfstelle, um Sicherheit und Glaubwürdigkeit gegenüber dem Markt zu garantieren. Mit der SGS wurde hierfür eine der weltweit führenden Zertifizierungsstellen mit Hauptsitz in Genf beauftragt. Als langjährige Zertifizierungsstelle für SNBS weist SGS ausgewiesene Erfahrung auf dem Gebiet der nachhaltigen Immobilienwirtschaft auf.

Quellen: **1** Fundamenta Real Estate AG, Mai 2021. **2** Helvetica Property Investors AG, Mai 2021. **3** Investis Holding SA, Juni 2021. **4** Swisscanto Invest, Mai 2021. **5** GRESB, UBS Asset Management Switzerland AG, Dez. 2020. **6** MV Invest AG, Jun. 2020.

Für weitere Information kontaktieren Sie bitte

UBS Asset Management

Real Estate & Private Markets (REPM)

Dalibor Maksimovic

Head of Swiss Real Estate Securities

Tel. +41-44-234 25 67

dalibor.maksimovic@ubs.com

www.ubs.com/realestate

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

Nur für qualifizierte Anleger.

Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG).

Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Sowohl UBS Asset Management als auch die übrigen Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt.

Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/glossar. Daten per 30. Juni 2021

© UBS 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.