

UBS «Sima»

Nachhaltigkeitsbericht 2017



Inhaltsverzeichnis

Über diesen Bericht	3
Nachhaltigkeit bei Real Estate Switzerland	4
Verantwortungsvolles Immobilienmanagement	7
Ökonomische Verantwortung	9
Ökologische Verantwortung	10
Soziale Verantwortung	13
Einblick »Transitlager«	14

Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS «Sima» ist Teil der Nachhaltigkeitskommunikation von Real Estate Switzerland.

Real Estate Switzerland und seine rechtlich eigenständigen Anlageprodukte berichten ab Herbst 2017 erstmals detailliert über Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit.

Der umfassende Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland erfüllt dabei die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), dem weltweit führenden Standard für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung (www.globalreporting.org). Der Bericht zum Geschäftsjahr 2016 setzt die Option «Kern» («Core») der GRI Standards um und ist ab Ende November 2017 in der Rubrik «Nachhaltigkeit» auf unserer Homepage unter www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz abrufbar.

Ergänzend zum Nachhaltigkeitsbericht von Real Estate Switzerland publizieren die Immobilienfonds UBS Direct Urban, UBS Direct Residential, UBS «Foncipars», UBS «Sima», UBS «Anfos» und UBS «Swissreal» sowie die zwei Anlagestiftungen UBS AST Immobilien Schweiz und UBS AST Kommerzielle Immobilien Schweiz einmal jährlich separate Nachhaltigkeitsberichte gemäss ihren jeweiligen Geschäftsjahren. Diese Nachhaltigkeitsberichte orientieren sich ebenfalls an den GRI Standards.

Die im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht zum Geschäftsjahr 2017 ausgewiesenen Kennzahlen beziehen sich nur auf das Management und Portfolio des UBS «Sima». Angaben zur übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie beziehen sich auf Real Estate Switzerland.

Nachhaltigkeit

bei Real Estate Switzerland

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig wandelnden regulatorischen Rahmenbedingungen sehen wir die Notwendigkeit für ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement.

Strategische Nachhaltigkeitsziele

Seit 2012 verfolgen wir eine Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn strategischen Nachhaltigkeitszielen und 30 operativen Teilzielen.

Langfristige Performance im Blick

Als verantwortungsbewusste Anleger konzentrieren wir uns darauf, den Wert unserer Anlagen für unsere Anleger und Mieter zu steigern, damit die Fonds auch in Zukunft eine angemessene Rendite erzielen können. Wir sind überzeugt, dass eine optimale Performance auf lange Sicht nur durch ein gesellschaftlich, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltiges Management der Immobilien möglich ist. Deshalb verfolgen wir bei Real Estate Switzerland einen ganzheitlichen Ansatz, der alle Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung einbezieht. Aus unserer Sicht stehen Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusam-

menhang: Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement generiert Mehrwert, indem das Risiko regulatorischer Verstösse minimiert, die Attraktivität der Immobilien für Mieter und Käufer gesteigert, die Wettbewerbsposition gestärkt sowie die Kosten und die Renditen optimiert werden.

Die Umweltauswirkungen von Immobilien stehen zunehmend im Fokus

Eine der Folgen des Klimawandels ist ein erhöhtes Augenmerk auf die Bewahrung natürlicher Ressourcen. Immobilien sind weltweit für einen wesentlichen Teil des Energieverbrauchs verantwortlich und produzieren erhebliche Mengen an

Zehn strategische Nachhaltigkeitsziele

	Ökologie	Ökonomie	Gesellschaft
Steigerung der Energieeffizienz	██████████	██████	
Reduktion des Wasserverbrauchs	██████████	███	
Reduktion von Abfall	██████████	███	
Verwendung nachhaltiger Baustoffe	██████████		██████
Optimierung der Lebenszykluskosten	██████	██████████	
Sicherstellung einer nachhaltigen Standortwahl		██████████	
Sicherstellung einer hohen Behaglichkeit			██████████
Gewährleistung der Sicherheit		███	██████████
Sicherstellung einer integralen Planung		██████████	██████
Sicherstellung einer hohen Flexibilität der Gebäudestruktur		██████████	███

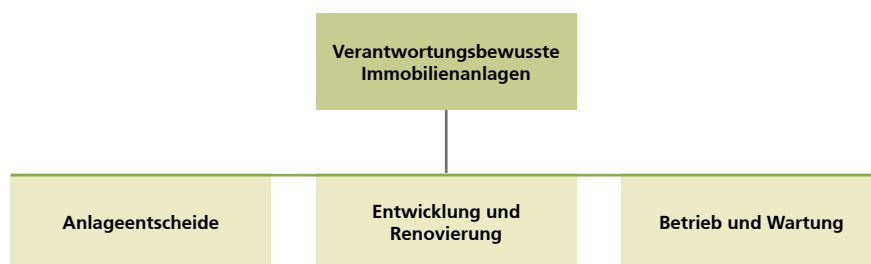
CO₂-Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich beispielsweise ein Schwerpunkt der Schweizer Energiestrategie 2050, die am 21. Mai 2017 vom Schweizer Stimmvolk verabschiedet wurde. Da neue gesetzliche und regulatorische Bestimmungen entscheidend sein können für ein langfristig erfolgreiches Immobilienmanagement, müssen wir deren Auswirkungen frühzeitig analysieren und entsprechend in unsere Anlagestrategien integrieren.

Wir verfolgen einen ganzheitlichen strategischen Ansatz

Mit unserem zukunftsgerichteten und umfassenden Ansatz für ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement sind wir bestens gerüstet, um künftige Herausforderungen zu meistern und Chancen, die der Markt bietet, zu nutzen. Seit 2012 verfolgen wir eine Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn strategischen Nachhaltigkeitszielen und 30 operativen Teilzielen, die sowohl ökologische als auch ökonomische und gesellschaftliche Aspekte umfasst. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht es uns, finanzielle Ziele mit Umweltaspekten und sozialen Herausforderungen in Einklang zu bringen.

Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt Nachhaltigkeit bei allen unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf

Responsible Property Investment



die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation. Der von UBS aufgesetzte globale Leitfaden für ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement «Responsible Property Investment» wird im Laufe des gesamten Eigentumszyklus eines Projekts umgesetzt – angefangen bei der Entwicklung oder dem Kauf über die kontinuierliche Verwaltung, Sanierung, Wartung und Vermarktung der Anlage bis hin zu einem allfälligen Verkauf.

Governance

Strategische Entscheidungen werden in unserem Nachhaltigkeitsausschuss gefällt, der sich aus drei Geschäftsleitungsmitgliedern von Real Estate Switzerland zusammensetzt. Die fachbereichsübergreifende Fachstelle «Sustainability» ist direkt der Geschäftsleitung unterstellt und steuert die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie deren inhaltliche Weiterentwicklung. Die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele liegt im Verantwortungsbereich des Portfoliomanagements. Für die Umsetzung von Massnahmen

sind je nach Themenbereich unsere Fachbereiche Acquisition & Disposition, Construction & Development und Asset Management sowie die externe Nachhaltigkeitsfachstelle und weitere Partner zuständig.

In Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern

Zur Implementierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie sind wir auf die Umsetzung durch unsere Geschäftspartner angewiesen. Aus diesem Grund haben wir unsere Nachhaltigkeitsziele in entsprechenden Anforderungen konkretisiert und beispielsweise im «Leitfaden für die Planung und Ausführung von Bauprojekten» oder im «Handbuch für die Bewirtschaftung von Liegenschaften» festgehalten. Der Leitfaden und das Handbuch enthalten Kriterien für die konkrete Umsetzung aller drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – die ökonomische, ökologische und soziale – und wird bei entsprechenden Projekten an die Geschäftspartner abgegeben. Im Rahmen der Abnahmen der jeweiligen Bauphase

überprüfen wir die Umsetzung unserer vertraglich festgehaltenen Anforderungen. Derzeit erfassen wir weder für die Bau- noch die Betriebsphase der Immobilien systematisch, wie viele Geschäftspartner anhand von ökologischen und sozialen Kriterien überprüft wurden.

Die Grundlagen wurden geschaffen

Zur Erfassung und Steuerung der Nachhaltigkeitsleistung der Liegenschaften und damit auch des jeweiligen Immobilienportfolios haben wir in den vergangenen fünf Jahren stark in den Aufbau einer systematischen und automatisierten Datenbeschaffung und die Datenaufbereitung investiert. In diesem Rahmen wurde beispielsweise ein Nachhaltigkeits-Factsheet entwickelt, das die Leistung bezüglich der 30 operativen Nachhaltigkeitsteilziele auf einen Blick zusammenfasst. Mithilfe einer datenbank-basierten Anwendung können wir die aktuellen Zielerreichungswerte beobachten, auswerten und entsprechende Massnahmen ableiten. Unser Ziel ist es, das Nachhaltigkeits-Factsheet sowohl für einzelne Liegenschaften als auch für die Immobilienportfolios in Zukunft dynamisch zu erstellen.

Unser Schwerpunkt ist die Steigerung der Energieeffizienz

In der ersten Phase der Strategieumsetzung legten wir unseren Schwerpunkt auf das strategische Ziel «Steigerung der Energieeffizienz» und der damit verbundenen Reduktion der Energiekosten und der CO₂-Emissionen. Über das gesamte Immobilienportfolio von Real Estate Switzerland führten wir bisher über 200 energierelevante Betriebsoptimierungen

und annähernd 40 Instandsetzungsanalysen durch. Die zuvor vorgenommene energetische Portfolioanalyse ermöglichte es uns, die Liegenschaften mit den grössten Potentialen zu identifizieren. Durch diese Massnahmen können bei diesen Liegenschaften jährlich insgesamt rund 13 % des Energiebedarfs eingespart werden, was in etwa 20 GWh entspricht.

Wir haben weitere strategische Stossrichtungen definiert

Für die kommenden Jahre haben wir zusätzlich zur Steigerung der Energieeffizienz und der damit verbundenen Reduktion der CO₂-Emissionen weitere strategische Stossrichtungen festgelegt. Zu unseren Prioritäten gehören die Reduktion der Kosten über den gesamten Lebenszyklus hinweg, insbesondere im Betrieb und bei Instandsetzungen, die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien sowie die Erhöhung der Transparenz durch eine kontinuierliche Berichterstattung zu unserer Nachhaltigkeitsleistung. Dabei orientieren wir uns an «Best Practice».

Verantwortungsvolles

Immobilienmanagement

Ein umfassender Ansatz ist zentral, um langfristig angemessene Renditen zu erzielen.

Mit einem Verkehrswert von über CHF 8,8 Milliarden ist UBS «Sima» der grösste Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds ist zu je 50 % in Wohnbauten und kommerziellen Liegenschaften in der gesamten Schweiz investiert. Dank Investitionen in verschiedene Nutzungsarten, wie Wohnen, Büro, Detailhandel, Gewerbe und Hotel, ist der Immobilienfonds breit abgestützt. UBS «Sima» wurde 1950 lanciert und hält zahlreiche Immobilien an hervorragenden Standorten und Lagen, mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz.

Das über Jahre herangewachsene Portfolio von UBS «Sima» verfügt durch Gesamtsanierungen, Aufstockungen und

Nachverdichtungen über ein hohes Entwicklungspotenzial. Mit gezielten baulichen Eingriffen können wir innere Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale von rund CHF 2 Milliarden erschliessen und gleichzeitig unsere Nachhaltigkeitsansprüche umsetzen. Im Geschäftsjahr 2017 konnten wir mehrere Grossprojekte anstossen. So wurde beispielsweise der Architekturwettbewerb für die Neugestaltung des Quartiers «Ilôt Sud» südlich des Bahnhofs von Morges abgeschlossen. Auf dem knapp 3600 m² grossen Areal entwickeln wir einen Neubau mit rund 162 Wohnungen und rund 5000 m² Gewerbe- und Büroflächen. Sowohl Bau als auch Betrieb der Liegenschaft sollen bezüglich Ressourcenverbrauch, Emissio-

nen und Mobilität ein Vorbild sein (weitere Informationen zum Projekt befinden sich auf Seite 18 im Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017 von Real Estate Switzerland).

Die sukzessive Verjüngung des Portfolios führt langfristig zu einer Verbesserung der durchschnittlichen Energiebilanz, tieferen Bewirtschaftungskosten und einer stabileren Rendite. Wir werden den eingeschlagenen Weg daher konsequent weitergehen und die Optimierung der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte kunden- und marktorientiert weiterentwickeln.

Steckbrief Immobilienportfolio «Sima» – Stand 31.12.2017

Anzahl der Liegenschaften

356

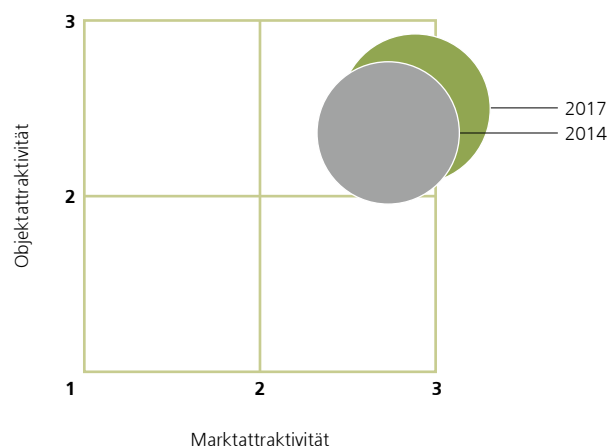
Nutzung

- 48 % Wohnen
- 40 % kommerziell genutzte Liegenschaften
- 10 % gemischte Bauten
- 2 % Bauland/angefangene Bauten

Investitionen in den letzten fünf Jahren

- 8 Neubauten
- 22 Gesamtsanierungen
- 5 Entwicklungen/Verdichtungen/Gestaltungsplanverfahren
- 11 Akquisitionen/Übernahmen

Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2014)



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)

«Wir wollen auch beim Thema Nachhaltigkeit ein i-Pünktli besser sein.»

Martin Strub

–
Fund Manager
UBS «Sima»



Real Estate Switzerland setzt auf ein umfassend nachhaltiges Immobilienmanagement. Wie zeigt sich das bei UBS «Sima»?

– Die Nachhaltigkeitsstrategie von Real Estate Switzerland dient uns im täglichen Geschäft als Orientierung, um verschiedene Ansprüche und Interessen in Einklang zu bringen. In den letzten Jahren lag der Schwerpunkt auf der Steigerung der Energieeffizienz und der Optimierung der Lebenszykluskosten. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist aus unserer Sicht aber nicht in Stein gemeisselt, sondern ein dynamischer Prozess. Entscheidend ist, was in der jeweiligen Situation angemessen ist. So lassen wir beispielsweise Gebäude nicht um des Labels willen zertifizieren, sondern nur, wenn es auch den Zielsetzungen unserer Nachhaltigkeitsstrategie entspricht.

Was bedeutet „verantwortungsvolles Immobilienmanagement“ für Sie?

– Dass wir Augen und Ohren offenhalten, um zu verstehen, was unsere Umwelt, respektive unsere Kunden, wollen und nicht an ihrem Bedarf vorbeiplanen. Verantwortung bedeutet, Verlockungen auch einmal zu widerstehen und sich zu überlegen: Ist das wirklich das richtige Objekt zum richtigen Preis? Uns ist es wichtig, dass wir kontinuierlich an unseren Nachhaltigkeits-schwerpunkten arbeiten, um die Stabilität des Fonds für unsere Anleger langfristig aufrecht zu erhalten.

Worin sehen Sie den Nutzen von Nachhaltigkeit für UBS «Sima»?

– UBS «Sima» wurde bereits 1950 lanciert und verfügt daher über Liegenschaften an attraktiven Lagen. Wir gehen von

einem Wertpotenzial von rund CHF 2 Mrd. in unserem Bestand aus, das wir mittels Sanierungen und Aufstockungen realisieren können. Dabei können wir die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen verbessern. Schlussendlich dient dies allen Beteiligten: Die Anleger profitieren von der Rendite und die Mieter fühlen sich in einem nachhaltigen Gebäude einfach wohler. Es macht Freude, für so ein wichtiges und richtiges Ziel zu arbeiten.

Welche Herausforderungen sehen Sie aktuell?

– Das Marktumfeld wird wieder anspruchsvoller, vor allem in den Bereichen Detailhandel und Büro. Um erfolgreich zu bleiben, ist es wichtig, die Bedürfnisse der Mieter an unterschiedlichen Standorten zu verstehen. Dafür brauchen wir gute Teams und den regelmässigen Austausch mit allen Beteiligten. So können wir unsere Vorhaben effizient und effektiv koordinieren. Wir haben zum Beispiel feste Termine mit den Verwaltern unserer Liegenschaften. Das Key Tenant Management intensivieren wir gerade. Neben unseren Investoren sind auch Analysten wichtige Partner. Als grösster Immobilienfonds der Schweiz stehen wir kontinuierlich mit ihnen in Kontakt.

Ein Blick in die Zukunft: Was möchten Sie mit UBS «Sima» in drei Jahren im Bereich Nachhaltigkeit erreicht haben?

– Ich möchte mit meinem Team gut gewappnet sein für das zunehmend herausfordernde Marktumfeld. Das geht nur, wenn wir uns gut verstehen und an einem Strang ziehen. Unser Ziel ist, dass wir bei der Nachhaltigkeit wie in allen Bereichen ein i-Pünktli besser sind.

Ökonomische

Verantwortung

Unser Nachhaltigkeitsengagement ist so ausgerichtet, dass es sich langfristig auszahlt. Energieeffizienz und vernetzte Planung sind Beispiele, wie Kosten vermindert und Wert geschaffen wird.

Wir denken und planen ganzheitlich

Durch den Einbezug von Nachhaltigkeits-erwägungen in unsere Anlageprozesse streben wir langfristig nach einer über-durchschnittlichen, risikobereinigten Anlageperformance. Einerseits wirkt sich die Reduktion der Umweltauswirkungen der Immobilien häufig positiv auf die Kostenstruktur aus. So hat beispielsweise die Reduktion des Energieverbrauchs eine direkte Senkung der Energiekosten zu Folge. Andererseits hängen die Leerstandsquote und die damit verbundenen erzielten Mieteinnahmen entscheidend von der Qualität der Liegenschaft ab. Neben der Standortwahl wirkt sich insbesondere auch der Ausbaustandard auf die Attraktivität der Liegenschaft aus. Eine integrale Planung, an der alle Fachdisziplinen von Beginn an beteiligt sind, und anpassungsfähige Gebäudestrukturen erlauben uns, flexibel auf die sich ändernden Bedürfnisse der Mieter und Nutzer zu reagieren. Über die ökonomische Performance von UBS «Sima» gibt der Jahresbericht Auskunft.

Paradebeispiel Ersatzneubau «Lochäcker»

Auf dem Areal «Lochäcker» in Kloten realisieren wir derzeit gemäss unserem strategischen Schwerpunkt «Wachstum aus dem Bestand» einen Ersatzneubau. Auf dem Areal mit zehn Mehrfamilienhäusern wurden bereits zwischen 2014 und 2016 acht Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 211 Wohnungen umfassend saniert. Bei den übrigen zwei Wohnblöcken mit 40 Wohnungen entschieden wir uns, die Arealfläche besser auszunutzen und zu verdichten. 2017 erfolgte der Baustart von drei neuen siebenge-

schossigen Gebäuden mit insgesamt 105 Wohnungen. Die Ersatzneubauten werden im Minergie®-Standard realisiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt grösstenteils über Solarkollektoren auf den Dächern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das Areal über eine gemeinsame Heizzentrale verfügen, die alle 316 Wohnung mit Wärme versorgt, wodurch die Effizienz bedeutend gesteigert wird.

Immobilien stehen mit ihrer Umgebung in einer Wechselwirkung

Einerseits hängt der Wert einer Immobilie entscheidend vom Standort und der Lage ab. Andererseits beeinflussen Immobilien und ihre Nutzungsart auch die Attraktivität der Umgebung und das sozioökonomische Umfeld. Deshalb evaluieren wir bei substantiellen Investitionen in Neubauprojekte und Bestandsliegenschaften die Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse sowie die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes. Je nach Situation vor Ort leisten wir durch verschiedene Massnahmen auch einen Beitrag an die Quartiersentwicklung und unterstützen Standortgemeinden. So beteiligten wir uns im Geschäftsjahr beispielsweise aktiv an Gestaltungsplanverfahren in Birsfelden, Basel und weiteren Gemeinden. Zudem realisieren wir als Teilprojekt des umfassendes Gestaltungsplanes der Stadt Morges auf dem Areal «Illôt-Sud» einen Neubau mit Wohnungen und kommerziellen Nutzflächen. Um eine gute Einbindung der Immobilien in deren Umgebung sicherzustellen, investieren wir auch immer wieder in die Optimierung der Schnittstellen-

anbindungen und Zugänge zu öffentlichen Plätzen. In Spreitenbach beteiligen wir uns beispielsweise an der Planung der Verbindung zwischen Grundstück und angrenzender Haltestelle der Limmattalbahn.

Zertifizierungen

Folgende Immobilien im Portfolio von UBS «Sima» verfügen über ein Gebäude-Zertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House), Opfikon	LEED Platinum (provisorisch)
EPFL, Parc d'innovation, Ecublens	Minergie
Rue du Courvieux (EKZ Cristal), Martigny	Minergie
Mühlenstrasse / Anglikerstrasse (Greenpark), Villmergen	Minergie (provisorisch)
Bahnhofplatz 1 & 2 (Aquila), Pratteln	Minergie
Falkenweg 1, 17 / Finkenweg 1, 9a / Terrassenweg 14-26, Münsingen	Minergie-P (provisorisch)
Freilagerplatz 2, 3, 4, 5 und 6, Münchenstein	Minergie
Bellariastrasse 81, 83, 85 / Staubstrasse 26, 28 (Cresta Park)	Minergie

Zahlreiche Gesamt-sanierungen entsprechen dem Minergie-Standard, allerdings ohne kontrollierte Lüftung, weshalb keine Zertifizierung erfolgt.

Quelle: UBS Asset Management; Real Estate & Private Markets (REPM)

Ökologische

Verantwortung

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist so angelegt, dass wir sinnvoll gesteckte Ziele verfolgen und die Ergebnisse messen. Dies trifft gerade auch auf unsere Umweltkennzahlen zu.

Nachhaltige Versorgung

Durch den Zukauf von Herkunftsnachweisen aus Schweizer Wasserkraftproduktion bezieht Real Estate Switzerland für sämtliche Immobilienprodukte Strom aus 100 % erneuerbaren Energiequellen (ohne Strombezug der Mieter).

Wir verbessern uns kontinuierlich

Wir sind bestrebt, die ökologischen Auswirkungen der Immobilien im Portfolio von UBS «Sima» stetig zu minimieren. In Übereinstimmung mit dem strategischen Schwerpunkt zur Steigerung der Energieeffizienz lag unser Fokus im Berichtsjahr auf der Reduktion des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Senkung der Energiekosten und des CO₂-Ausstosses.

Auswirkungen des Klimawandels

Zur Reduktion der Umweltauswirkungen berücksichtigen wir beim Zukauf neuer Objekte unsere zehn Nachhaltigkeitsziele. Bei der Wahl des Standorts kommt den Auswirkungen des Klimawandels eine grosse Bedeutung zu: Der Standort soll auch dann noch sicher vor Naturereig-

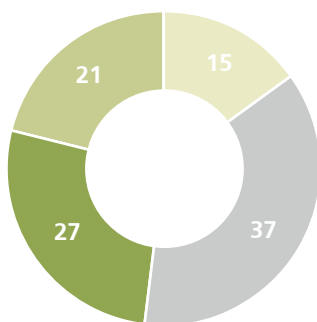
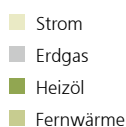
nissen wie Überschwemmungen sein, wenn sich das Klima verändert. Auch den Ressourcenverbrauch - etwa Wasser, Strom und Baumaterialien - betrachten wir unter dem Aspekt des Klimawandels. Das gilt für Neubauten ebenso wie für Sanierungen und Umbauten. Allerdings ist in unserem Portfolio keine Immobilie aufgrund des Klimawandels einem besonderen Risiko ausgesetzt.

Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen

Zwischen 2014 und 2016 wurden bei rund einem Viertel des Gesamtportfolios von Real Estate Switzerland sogenannte energetische Betriebsoptimierungen durchgeführt. Bei Betriebsoptimierungen werden vor allem Einstellungen an Heizung,- Kühlungs-, und Lüftungsan-

Energieverbrauch nach Energieträger

in %



Daten- und Berechnungsgrundlagen

Die ausgewiesenen Umweltkennzahlen wurden gemäss den Richtlinien des international anerkannten WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols berechnet. Den Kennzahlen zugrunde liegen die Verbrauchsdaten für Allgemiestrom sowie Heizenergie- und Wasserverbrauchsdaten für die Allgemiefächen der Immobilien im Portfolio von UBS «Sima». Die von den Mietern bezogenen Energie- und Wassermengen werden nicht erfasst und sind dementsprechend auch nicht Bestandteil der berichteten Kennzahlen.

Die absoluten Kennzahlen basieren sowohl auf tatsächlichen Messwerten als auch extrapolierten Verbräuchen. Die relativen Kennzahlen wurden auf Basis derjenigen Liegenschaften berechnet, die sich während des gesamten Geschäftsjahrs im Portfolio befanden und über vollständige Allgemiestrom-, Heizenergie- und Wasserverbrauchsdaten verfügten. Die Berechnung der Energie- und CO₂-Intensität stützt sich dabei auf 81 % der gesamten Energiebezugsfläche und diejenige der Wasserintensität auf 79 %.

lagen optimiert und, wo nötig, Fehlfunktionen behoben. So werden zum Beispiel unnötig hohe Vorlauftemperaturen im Heizkreislauf oder zu lange Betriebszeiten der Lüftungsanlagen reduziert. Seit 2017 führen wir jährlich jeweils bei weiteren rund 10 % der Liegenschaften Betriebsoptimierungen durch. Die daraus resultierenden, durchschnittlichen jährlichen Energieeinsparungen belaufen sich auf etwa 12,5 % des Gesamtenergiebedarfs der optimierten Immobilien von UBS «Sima». Dies entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs von über 9538 MWh, wodurch jährlich knapp 1729 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden werden. Die CO₂-Einsparungen werden insbesondere durch einen verringerten Wärmebedarf erreicht. Durch den Zukauf von Herkunftsnachweisen aus Schweizer Wasserkraftproduktion bezieht Real Estate Switzerland für sämtliche Immobilienprodukte Strom aus 100 % erneuerbaren Energiequellen (ohne Strombezug der Mieter).

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS «Sima» setzt sich zu 15 % aus Strom, zu 64 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl und zu 21 % aus Fernwärme zusammen.*

Umweltkennzahlen

Energieverbrauch (in MWh)¹	182 429
Strom	28 081
Wärme	154 349
Erdgas	67 258
Heizöl	48 535
Fernwärme	38 556
Energieintensität (kWh/m²)²	111,7
CO₂-Emissionen (in tCO₂e)^{3,4}	32 571
Scope 1	28 129
Heizöl	13 801
Erdgas	14 328
Scope 2	4442
Strom ⁵	-
Fernwärme	4442
CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²)³	17,9
Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m³)¹	476 960
Wasserintensität (m³/m²)³	0,8

1) Allgemeinstrom, -wärme und -wasser. Die von Mietern bezogenen Energie- und Wassermengen sind nicht enthalten.

2) Intensitätskennzahlen wurden auf Basis von Allgemeinstrom/-wärme/ und -wasser gebildet. Die Wärmedaten wurden klimakorrigiert.

3) Berechnung gemäss den Richtlinien des WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocols (Ausweis in Tonnen CO₂-Äquivalenten). Scope 1: CO₂-Emissionen aus eigenen Heizungen. Scope 2: CO₂-Emissionen, die aufgrund der Produktion von Strom und Fernwärme entstehen.

4) Verwendete Emissionsfaktoren: Defra (2016) und Frischknecht (2017).

5) Gemäss «market-based approach» nach Greenhouse Gas Protocol Scope 2 Guidance ausgewiesen (Strombezug für das Immobilienportfolio zu 100 % aus erneuerbaren Quellen). Nach «location-based approach» (gerechnet mit dem durchschnittlichen CH-Verbrauchermix) würden die Emissionen 4246 tCO₂e betragen.

* Auch Fernwärme (Schweizer Durchschnittsmix) beinhaltet einen signifikanten Anteil an erneuerbaren Energieträgern.

Wir legen Wert auf die Schonung der Ressourcen

Zu unseren Nachhaltigkeitszielen zählt u. a. auch die Senkung des Wasserverbrauchs und des Abfallaufkommens. Zur Reduktion des Wasserverbrauchs achten wir beim Ersatz bestehender Armaturen darauf, dass wassersparende Optionen zur Anwendung kommen. Da der Wasserverbrauch massgeblich vom Verhalten der Nutzer abhängt, werden die Mieter und Nutzer mit Tipps und Tricks u. a. zum Wassersparen verstärkt auf das Thema aufmerksam gemacht. Zu den anfallenden Abfallmengen in den Liegenschaften liegen uns derzeit keine Daten vor.

Ein weiteres Ziel ist die Verwendung nachhaltiger Baustoffe, zum Beispiel recycelte oder erneuerbare Materialien. Aktuell erheben wir keine Daten zu den verwendeten Materialien und Halbfabrikaten. Grundsätzlich kommen bei unseren Neubauten und Sanierun-

gen standardmässig die in der Schweiz üblichen Baumaterialien zum Einsatz. Bei Sanierungen und dem Ersatz von defekten Geräten achten wir darauf, dass ein ressourcenschonender Ersatz gewählt wird.

Da UBS «Sima» Immobilien teilweise seit Jahrzehnten im Portfolio hat, sind gewisse Grundstückspartellen im Altlastenverdachtskataster registriert. Ob und in welchem Umfang tatsächlich Altlasten bestehen, wird erst ersichtlich, wenn die Immobilien umgebaut oder zurückgebaut werden.

Soziale

Verantwortung

Wir wollen eine hohe Wohnqualität und Sicherheit ermöglichen und dabei die Bedürfnisse der Nutzer berücksichtigen – nur so sind wir glaubwürdig.

Hohe Standards

Wir legen Wert darauf, den Mietern und Nutzern unserer Liegenschaften ein sicheres, angenehmes und lebenswertes Umfeld zu bieten.

Wohnqualität ist Lebensqualität

Ein verantwortungsbewusstes Immobilienmanagement beinhaltet neben ökonomischen und ökologischen Faktoren auch soziale Aspekte. Dementsprechend legen wir Wert darauf, dass wir den Mietern und Nutzern unserer Liegenschaften ein sicheres, angenehmes und lebenswertes Umfeld bieten – sei es in Wohnliegenschaften, Büroliegenschaften, Gewerbeimmobilien oder Einkaufszentren. So sind wir beispielsweise bestrebt, die Lärmbelastigung von aussen und von innen so gering wie möglich zu halten; auch bei Sanierungs- und Umbauphasen.

Die Sicherheit und Gesundheit ist zentral

Die Sicherheit ist ein wichtiges Thema unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Zu den Anforderungen an gesunde und sichere Gebäude zählen gute Beleuchtung, Raumluftqualität und Temperierung. Durch gute Einsehbarkeit, optimale Beleuchtung, rutschfeste Materialien, Erdbeben- und Brandschutz lassen sich Risiken minimieren. Die 2016 gestarteten Betriebsoptimierungen zeigte, dass durch die Installation von zusätzlichen Bewegungsmeldern nicht nur der Energieverbrauch reduziert, sondern auch die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl der Mieter und Nutzer gesteigert werden kann. Jedes Jahr unterziehen wir 10 % der Immo-

lien im Portfolio Sicherheits- und Gesundheitsprüfungen. Im Zusammenhang mit der wachsenden Bedeutung des «Internets der Dinge», beispielsweise im Rahmen von «Smart Home», spielt auch die Sicherheit der Daten der Mieter und Nutzer unserer Immobilien eine immer wichtigere Rolle. Bezüglich Datenschutz und -sicherheit wurden im Berichtszeitraum keine Beschwerden registriert.

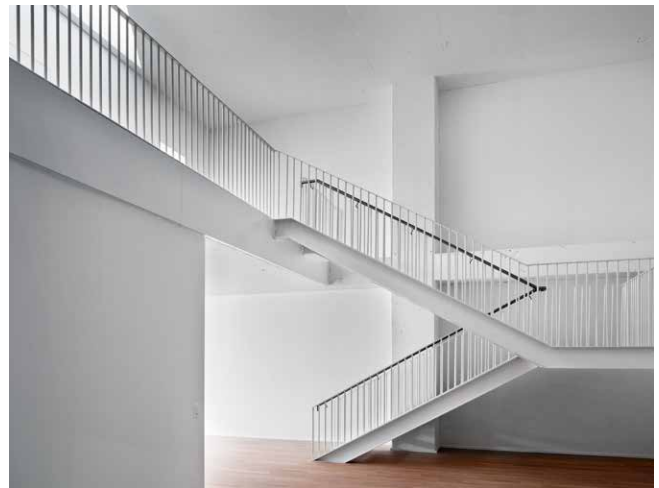
Lebendige Nachbarschaften

Wir wollen bedarfsgerechten Wohnraum bieten und berücksichtigen deshalb die Bedürfnisse der Nutzer. Neben Wohnungsangeboten in allen Preissegmenten bieten wir beispielsweise auch barrierefreie Wohnungen für Senioren. Aber auch das Umfeld einer Immobilie bestimmt darüber, wie lebendig und lebenswert sie ist. Umwelt- und nutzerfreundliche Aussenanlagen, lebendige Nachbarschaften, eine gute Verkehrsanbindung und die soziale und kulturelle Infrastruktur machen einen Standort erst attraktiv.

Einblick «Transitlager»

Innovatives Wohnen und kreatives Arbeiten auf dem Dreispitz-Areal

Aus dem ehemaligen Zollfreilager entstand ein hybrides Gebäude mit einem neuen Raumkonzept für Leben und Arbeiten unter einem Dach.



In Münchenstein kann man die Entstehung eines kreativen urbanen Zentrums erleben: Das Dreispitzareal, ein ehemaliger Gewerbestandort, mausert sich zum angesagten Wohn- und Arbeitsquartier. Herzstück des Areals an der Grenze zu Basel-Stadt ist das ehemalige Zollfreilager. Das markante Gebäude wurde umgebaut und aufgestockt und bietet nun Raum für Büros und 100 Wohnungen. Das Areal verbindet wie ein Puzzlestück ganz unterschiedliche Quartiere.

Das «Transitlager» trägt die Handschrift des dänischen Architekten Bjarke Ingels. Ihn reizte das Potenzial des Standorts, denn das Dreispitzareal hat mehr zu bieten als eine erstklassige Verkehrsanbindung mit eigener Bahnhaltestelle, Gewerbe und Industrie – es zieht auch immer mehr Kreative an und grenzt überdies an ein beliebtes Naherholungsgebiet. Zudem faszinierten die aus-

drucksstarke Schiffsform und die Betonbauweise des bestehenden Lagerhauses den Architekten. Die Wohngeschosse wurden dazu passend in städtebaulich markanter Zickzack-Form aufgestockt. Der Wohnanteil des Gebäudes liegt bei etwa 55 %. Das individuelle Wohnangebot besteht aus Lofts, Duplex- und Etagenwohnungen sowie aus grosszügigen Wohneinheiten mit privaten Terrassen im vierten bis sechsten Obergeschoss. Das «Transitlager» gilt als herausragendes Beispiel für die kreative Nutzung einer Bestandsliegenschaft und als Pilotobjekt für die urbane Weiterentwicklung des Dreispitzareals zum neuen Kunstquartier. Das Investitionsvolumen von UBS «Sima» lag bei rund CHF 70 Millionen.

Auch ökologisch ist das «Transitlager» vorbildlich: Der ehemalige Industriebau wurde gemäss Minergie-P Standard

saniert. Die aufgestockten Wohnungen entsprechen sogar dem Minergie-P-Eco Standard. Damit erfüllen die neuen Gebäudeteile zusätzliche gesundheitliche und bauökologische Anforderungen in den Bereichen Tageslicht, Schallschutz, Innenraumklima, Materialisierung und Prozesse, Gebäudekonzept und graue Energie. Dank thermoaktiver Bauteilsysteme werden die Betondecken als Energiespeicher und Strahlungsflächen für die Beheizung und Kühlung der Gebäude genutzt. Das «Transitlager» ist an das Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt über eine Energierückgewinnung aus Abluft.



CHF 70 Mio.

Investitionsvolumen

Attraktiver Mix aus Wohnen
und Gewerbe.

100

Wohnungen

Mit vielfältigen Zuschnitten.

2016

Fertigstellung

Baubeginn war 2014.

55%

Wohnanteil

Bei einer Gesamtfläche von
18 100 m².

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. UBS Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Prospekt, vereinfachter Prospekt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. 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). Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. 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. 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. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel



© UBS 2018. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.