

UBS «Foncipars»

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 «En Jonchets»	14

Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS «Foncipars» 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 «Foncipars». 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		■	■

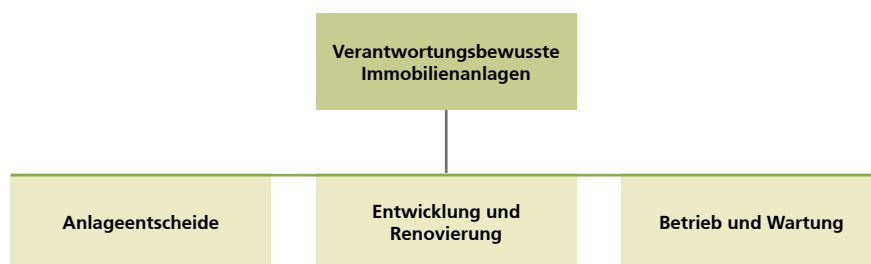
CO₂-Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich 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 die Liegenschaften, die Fonds oder

Responsible Property Investment



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-Factsheets 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

Nachhaltiges Bauen ist eine Versicherung gegen die Risiken von morgen.
Mit unseren Investitionen machen wir das Portfolio fit für die Zukunft.

UBS «Foncipars» wurde 1943 lanciert und ist damit der älteste noch existierende kotierte Immobilienfonds der Schweiz. Wir sind vor allem in der Westschweiz aktiv und investieren rund 85 % der Vermögenswerte in Wohnbauten, insbesondere in und um die Städte Lausanne und Genf. Viele unserer Immobilien liegen in historisch geschützten Altstadtzonen. Neben der besseren Ausschöpfung des Wertsteigerungspotenzials an diesen Top-Lagen durch Sanierungen und Nachverdichtungen, fokussieren wir uns auf die Verjüngung des Portfolios durch

Akquisitionen von Bauprojekten und Bestandsliegenschaften.

Bei allen Investitionsentscheidungen berücksichtigen wir sowohl wirtschaftliche als auch soziale und ökologische Faktoren. Mit unserer langfristig ausgerichteten Strategie können wir die Werterhaltung über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien sicherstellen. Trends, wie die Alterung der Gesellschaft, neue Wohnformen und den Klimawandel berücksichtigen wir bei der Projektkonzeption, um die Zufriedenheit der Nutzer sicherzustellen, den Leer-

stand tief zu halten und eine solide Rendite für die Anleger zu erwirtschaften.

2017 konnten wir zwei Neubauprojekte im Kanton Waadt, in Payerne und Busigny, abschliessen und weitere Entwicklungs- und Sanierungsprojekte vorantreiben. Bei allen Projekten setzen wir umfassende Massnahmen zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs um. Davon profitieren neben der Umwelt dank tiefer Nebenkosten auch die Mieter. Zudem erreichen wir, dass die steigenden Ansprüche an Komfort und Sicherheit vollumfänglich erfüllt werden.

Steckbrief Immobilienportfolio «Foncipars» – Stand 31.12.2017

Anzahl der Liegenschaften

130

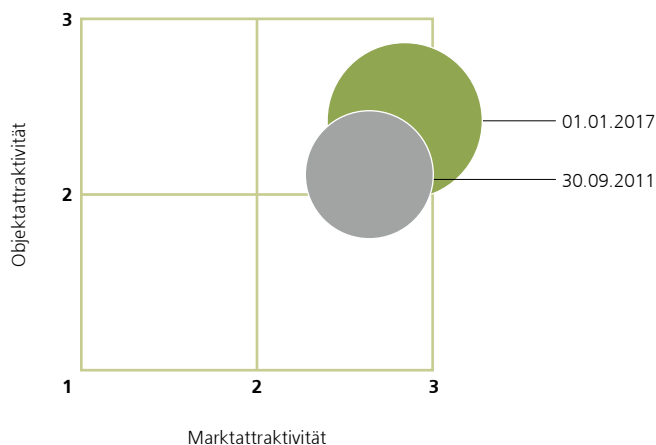
Nutzung

- 87 % Wohnen
- 5 % Parken
- 4 % Verkauf
- 2 % Gewerbe
- 2 % Büro


Investitionen in den letzten Jahren

- CHF 120 Mio. in **Neubauten**
- CHF 45 Mio. in **Gesamtsanierungen**
- CHF 55 Mio. in **Entwicklungen/Verdichtungen/Gestaltungsplanverfahren**
- CHF 10 Mio. in **Akquisitionen/Übernahmen**

Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2011)



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



«Jedes Gebäude ist ein Unikat. Deshalb setzen wir bei jedem Objekt die passenden Nachhaltigkeitsmassnahmen um.»

Elvire Massacand

–
Fund Manager
UBS «Foncipars»

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

–
Für UBS «Foncipars» ist ein dreidimensionales Nachhaltigkeitsmanagement, welches gleichermaßen ökonomische, ökologische und soziale Werte berücksichtigt, zentral. Neben Massnahmen zur Betriebsoptimierung achten wir stets darauf, dass die Gebäude die Bedürfnisse der Nutzer erfüllen und ein hohes Mass an Komfort und Sicherheit bieten, beispielsweise durch die Reduktion von Lärmemissionen oder die Maximierung des Tageslichteinfalls. Sanierungsarbeiten führen wir so durch, dass die Mieter möglichst geringfügig gestört werden. Ausserdem führen wir vermehrt partizipative Projektplanungen durch.

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

–
Wir beobachten, dass die Mieter auf Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert sind und auch die Investoren immer stärker auf ökologische und soziale Aspekte achten. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie fokussieren wir uns auf die langfristige Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Wenn wir flexibel nutzbare, leicht zugängliche Gebäude schaffen, die eine tiefe Energieabhängigkeit haben und somit geringe Kosten verursachen, stellen wir die Nutzer zufrieden, stabilisieren die Erträge und schaffen zudem ein positives Image.

Wo sehen Sie den grössten Hebel, das Immobilienportfolio nachhaltiger auszurichten?

–
Den grössten Effekt erzielen wir derzeit mit Massnahmen zur Senkung des Energiekonsums. UBS «Foncipars» hält sehr unterschiedliche Immobilien im Portfolio. Viele Objekte in Altstadt-

zentren sind geschützt und haben einen kulturellen Wert. Bei Immobilien ausserhalb der Zentren haben wir mehr Flexibilität bei der Umsetzung von Optimierungsmassnahmen. Wir analysieren jedes Projekt systematisch anhand von Nachhaltigkeitskriterien und erstellen Szenarien, um die Entwicklung der Lebenszykluskosten bestmöglich zu antizipieren. Am Schluss zählt für uns die Nachhaltigkeitsperformance über das gesamte Portfolio gesehen.

Welches sind kurzfristige Prioritäten für ihr Portfolio?

–
Um die Energieabhängigkeit weiter zu reduzieren, werden wir die laufenden und geplanten Betriebsoptimierungen abschliessen und – wo möglich – das Verursacherprinzip einführen, um die Nebenkosten fair abzurechnen. Wir werden in den kommenden Jahren weiterhin versuchen, die Auswahl der Projekte durch Anwendung unserer Nachhaltigkeitskriterien zu verbessern, um so das solide Wachstum der letzten fünf Jahre fortzuführen. Eine sorgfältige Planung der nächsten drei bis vier Jahre ist in der Westschweiz aufgrund der komplexen gesetzlichen Rahmenbedingungen enorm wichtig.

Und was sind Ihre längerfristigen Ziele?

–
UBS «Foncipars» soll als verantwortungsbewusster Akteur handeln und als solcher wahrgenommen werden. Wir wollen die Nachhaltigkeitsperformance über das Gesamtportfolio erhöhen und das Wertsteigerungspotenzial unserer Immobilien besser ausnutzen. Damit dies gelingt, müssen wir den Wissensaustausch zwischen unseren Projekten verbessern. In Zukunft wird zudem der Einsatz von intelligenter Technologie unabdingbar. Unser Ziel ist es, energieautarke Gebäude zu bauen, die einen hohen Komfort bieten.

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 Liegen-schaft ab. Neben der Standortwahl wirkt sich insbesondere auch der Aus-baustandard 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 Bedürfnis-se der Mieter und Nutzer zu reagieren. Über die ökonomische Performance von UBS «Foncipars» gibt der Jahresbericht Auskunft.

Paradebeispiel Ersatzneubau «Matze»

Die Liegenschaft «Matze» im Zentrum von Sion im Kanton Wallis ist ein Beispiel dafür, wie UBS «Foncipars» Nachhaltig-keit in der Praxis erfolgreich umsetzt. Der Ersatzneubau, der 2016 fertiggestellt wurde und 2017 auf den Markt kam, be-steht aus drei markanten Gebäuden, welche die Parzelle bestmöglich ausnut-

zen. Im Vergleich zum vorherigen Objekt, wurde die vermietbare Fläche um 50 % erhöht. Die Liegenschaft entspricht dem neusten Stand der Technik. Sie ist Minergie®-zertifiziert und verfügt über eine kontrollierte Lüftung. Für die Heizung und Kühlung werden Wärmepumpen eingesetzt, welche die Energie aus dem Grundwasser beziehen. Dank grossflächiger Fenster und der optimalen Ausrichtung der Fassaden ist tagsüber kaum künstliches Licht notwendig. Direkt vor der Liegenschaft gibt es einen grosszügigen Veloparkplatz, eine Bus-haltestelle und eine Schule. Dadurch ist sie auch für den nichtmotorisierten Individualverkehr optimal positioniert.

Immobilien stehen mit ihrer Umgebung in einer Wechselwirkung

Einerseits hängt der Wert einer Immobilie entscheidend vom Standort und der Lage ab. Andererseits beeinflussen Immo-bilien und ihre Nutzungsart auch die Attraktivität der Umgebung und das sozio-ökonomische Umfeld. Deshalb evaluieren wir bei substantiellen Investitionen in Neubauprojekte und Bestandsliegenschaften die Auswirkungen auf die sozi-alen Verhältnisse sowie die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes. Je nach Situa-tion vor Ort leisten wir durch verschiede-ne Massnahmen auch einen Beitrag an die Quartiersentwicklung und unterstützen Standortgemeinden. UBS «Foncipars» ist vor allem bei grösseren Bauprojekten massgeblich an der Planung und Mitfi-

nanzierung von Quartiergestaltungen und der damit verbundenen Infrastruk-turen beteiligt. In Payerne stellten wir 2017 das Wohnbauprojekt «Les Rives de la Broye» fertig. Die fünf Mehrfamilien-häuser mit total 144 Wohnungen sind Teil eines grösseren Wohnquartiers. UBS «Foncipars» beteiligte sich aktiv an der partizipativen Planung der Aussenraum-gestaltung, in die auch Gemeindever-treter, Planer und Nachbarn involviert waren.

Zertifizierungen

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

Liegenschaft	Zertifikat
Les Rives de la Broye, Nr. 8, 10, 20, Payerne	Minergie
Rue de la Môrache 8, Nyon	Minergie
Chemin de la Tatironne Nr. 3, 5, 6, 8, 10, 12, Bussigny	Minergie
Allée Louis-Cristin Nr. 2, 4, 6, Gland	Minergie
Rue de Lausanne 47-51/ La Matze 6, Sion	Minergie
Avenue Calas 12, 14, 16, Genf	Minergie

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 «Foncipars» 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. Im Zuge der Gesamt-sanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Avenue Calas in Genf installieren wir eine Photovoltaikanalage. Durch die mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung wird zudem die Warmwasserproduktion unterstützt. Die wasser- und energiesparenden Arma-

turen tragen ebenfalls zum insgesamt stark verbesserten ökologischen Fussabdruck der Immobilie bei.

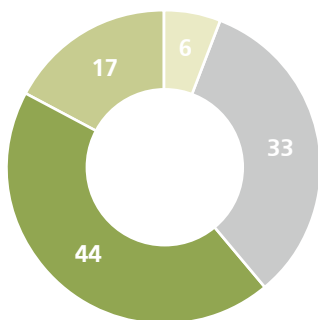
Auswirkungen des Klimawandels

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 Naturereignissen 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

Energieverbrauch nach Energieträger

in %

- Strom
- Erdgas
- Heizöl
- Fernwärme



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 Gemeinflächen der Immobilien im Portfolio von UBS «Foncipars». 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 58 % der gesamten Energiebezugsfläche und diejenige der Wasserintensität auf knapp 53 %.

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 Lüftungsanlagen 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 «Foncipars». Dies entspricht einer Reduktion des Energieverbrauchs von über 2300 MWh, wodurch jährlich knapp 360 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.

Umweltkennzahlen

Energieverbrauch (in MWh)¹	39 259
Strom	2502
Wärme	36 757
Erdgas	13 089
Heizöl	17 109
Fernwärme	6558
Energieintensität (kWh/m²)²	140,8
CO₂-Emissionen (in tCO₂e)^{3,4}	8492
Scope 1	7737
Erdgas	2686
Heizöl	5051
Scope 2	756
Strom ⁵	-
Fernwärme	756
CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²)³	31,0
Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m³)¹	239 679
Wasserintensität (m³/m²)²	0,9

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

2) Intensitätskennzahlen wurden auf Basis von Allgemestrom/-wärme/-wasser und gesamter Energiebezugsfläche 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 378 tCO₂e betragen.

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS «Foncipars» setzt sich zu 6 % aus Strom, zu 77 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl und zu 17 % aus Fernwärme zusammen.

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 Sanierungen 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 «Foncipars» 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. In diesem Berichtsjahr wurden Sanierungen im Wert von CHF 18 Millionen vorgenommen.

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 zeigten, dass durch die Installation von zusätzlichen Bewegungsmeldern nicht nur der Energieverbrauch reduziert, sondern auch die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl der Mieter und Nutzer ge-

steigert werden kann. Jedes Jahr unterziehen wir 10 % der Immobilien 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 «En Jonchets»

Modernes Wohnen mit hohem Umweltanspruch in Bussigny

So geht zeitgemässes Bauen: Die Minergie®-zertifizierte Wohnanlage «En Jonchets» ist ebenso attraktiv wie nachhaltig.

Ruhig wohnen und trotzdem zentrumsnah – das wünschen sich viele. In der Gemeinde Bussigny-près-Lausanne im Kanton Waadt ist das möglich. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung erreicht man Lausanne mit der Bahn oder dem Pkw in nur zehn Minuten. Und durch unser neues Wohnprojekt «En Jonchets» ist das Leben in der rund 8000 Einwohner starken Gemeinde noch attraktiver geworden. Im Frühjahr 2017 konnten nach gut eineinhalb Jahren Bauzeit die ersten Mieter die modernen und individuell geschnittenen Wohnungen beziehen. «En Jonchets» besteht aus sechs fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Die insgesamt 126 Wohneinheiten erfüllen dank ihrer Aufteilung unterschiedlichste Wohnwünsche. Das Spektrum reicht von der Ein- bis zur Fünf-Zimmer-Wohnung. Damit ist «En Jonchets» das ideale Domizil sowohl für Studierende der nahegelegenen Universität als auch für Familien. Alle Wohnungen sind hochwertig ausgestattet mit Parkett oder Keramikplatten und jede Wohnung besitzt einen großzügigen Balkon – viele Mieter haben sogar einen freien Blick auf den Mont-Blanc. Die Wohnhäuser sind von gepflegten Grünanlagen umgeben. Bei der Fertigstellung konnten erfreulicherweise gut 80 % der Wohnungen bereits vermietet werden.

Eine Tiefgarage mit 120 Stellplätzen ist von allen Häusern aus zugänglich. Ein Auto braucht man an diesem Standort allerdings nicht unbedingt: Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Kinderkrippe, Geschäfte, Restaurants, Banken und Post befinden sich in



der Nachbarschaft. Das ist nicht nur praktisch, sondern auch gut für die Umwelt.

Nachhaltigkeit spielte bei der Planung des Neubauprojektes eine grosse Rolle. «En Jonchets» ist gemäss Minergie®-Standard zertifiziert. Dazu tragen unter anderem die kontrollierte Lüftung und die Holz-Metall-Fenster mit Mehrfachverglasung bei. Für Wärme sorgt eine Kombiheizung, die mit Holzpellets

und Gas betrieben wird. Solarpanels auf den Dächern nutzen die Sonne für die Warmwassererzeugung. Die umweltfreundliche Bauweise kommt den Mietern durch Einsparungen beim Energieverbrauch zugute.

Das Investitionsvolumen liegt bei rund CHF 47 Mio. «En Jonchets» ist für UBS «Foncipars» auch von strategischer Bedeutung, denn das Projekt trägt zur Verjüngung des Portfolios bei.

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a courtyard. The building has a light-colored facade and large windows with blue-tinted glass. The courtyard is green with several young trees supported by stakes. The sky is blue with some clouds.

2017

Fertigstellung

Baubeginn war im Herbst 2015.

126

Wohnungen

verteilt auf sechs
Mehrfamilienhäuser.

CHF 47 Mio.

Investitionsvolumen

«En Jonchets» trägt zur
Verjüngung des Portfolios bei.

80%

Vermietung bei Fertigstellung.

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.