

UBS Direct Urban

Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017



Inhaltsverzeichnis

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

Über diesen Bericht

Der Nachhaltigkeitsbericht von UBS Direct Urban 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 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 2016/2017 berichteten Kennzahlen beziehen sich nur auf das Management und Portfolio des UBS Direct Urban. 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		██████████	████

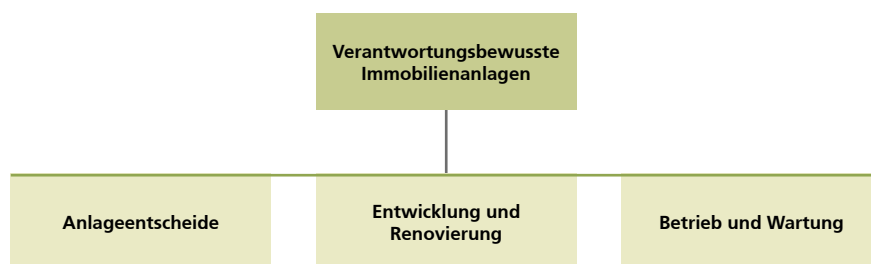
CO₂-Emissionen – so auch in der Schweiz. Zudem ist die Veränderung des Lebensraumes durch den Menschen und deren Folgen wohl bei keiner anderen Tätigkeit so offensichtlich wie bei der Bautätigkeit. Der Immobiliensektor steht deshalb zunehmend im Fokus von Politik und Gesellschaft. So ist der Immobilienbereich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

Um beste Voraussetzungen für einen möglichst hohen Wert des Immobilienportfolios auch in Zukunft zu schaffen, ist eine langfristige Perspektive zentral.

Der Immobilienfonds UBS Direct Urban wurde 2012 gegründet und tätigt Direktinvestitionen in der ganzen Schweiz in allen Nutzungskategorien. Dabei setzen wir den ganzheitlichen Ansatz von Real Estate Switzerland im täglichen Geschäft um. Mit dem Fokus auf ausgewählte Agglomerationsregionen sowie städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte haben wir eine langfristige Perspektive.

Wir arbeiten konstant daran, den selektiven Portfolioaufbau zielgerichtet voranzutreiben, wobei der Fokus auch in Zu-

kunft auf ein qualitativ nachhaltiges und gut diversifiziertes Portfolio gerichtet ist. Mit dem Erwerb von Liegenschaften in Männedorf, Beringen, Dietikon, Aargurg und Contone konnten wir die geografische Diversifikation strategiekonform erweitern.

Auch dieses Jahr hat UBS Direct Urban, zusammen mit anderen Immobilienanlageprodukten von Real Estate Switzerland, am GRESB teilgenommen. Die erzielten Resultate sind nicht nur eine Auszeichnung für unsere Produkte, sondern vor allem eine Bestätigung für

die vor fünf Jahren definierte und seitdem stufenweise umgesetzte Nachhaltigkeitsstrategie. Wir fühlen uns bestärkt, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzugehen und die Optimierung der ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte kunden- und marktorientiert weiterzuentwickeln.

Steckbrief Immobilienportfolio Direct Urban – Stand 30.6.2017

Anzahl der Liegenschaften

14

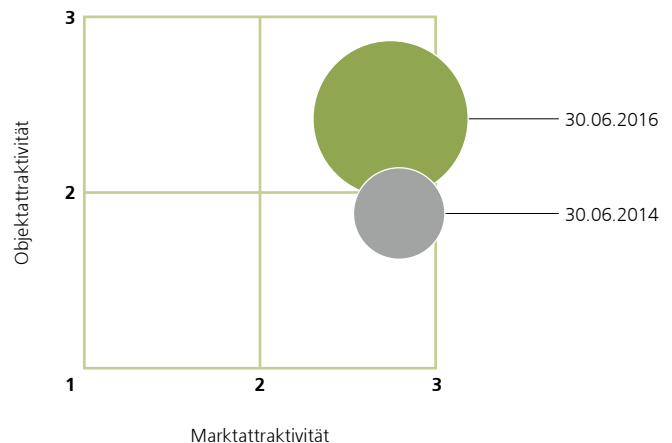
Nutzung

- 52 % Wohnen
- 26 % Verkauf
- 10 % Gewerbe
- 7 % Parken
- 4 % Büro
- 1 % Sonstige


Investitionen in den letzten Jahren

- **3 Neubauten** erstellt oder schlüsselfertig erworben
- Aktuell **1 Neubauprojekt** im Portfolio
- Mitwirkung bei **2 Entwicklungen/Verdichtungen/ Gestaltungsplanverfahren**
- **6 Akquisitionen/Übernahmen** von Liegenschaften in den vergangenen 24 Monaten

Rating (gemäss Markt- und Objektattraktivität seit 2014)



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



«Wir arbeiten bereits heute an der Performance von morgen. Dabei ist langfristiges und ökologisches Denken schlicht eine Notwendigkeit.»

Stephan Pellegrini

–
Fund Manager
UBS Direct Urban

Real Estate Switzerland setzt auf ein umfassend nachhaltiges Immobilienmanagement. Wie zeigt sich das bei UBS Direct Urban?

–
Unser Fokus liegt hauptsächlich auf der Energieeffizienz. Mit dreizehn überwiegend neuen Liegenschaften sowie einem Neubauprojekt sind wir diesbezüglich in einer komfortablen Position. Die neuen Objekte erreichen in puncto Energieeffizienz ein sehr hohes Niveau. Bei den älteren Gebäuden sind Verbesserungen durch optimierte Wärmedämmung ein grosses Thema. Dabei prüfen wir verschiedene Sanierungsmöglichkeiten nach ökologischen und wirtschaftlichen Kriterien und finden so die beste Lösung, das liegt mir persönlich am Herzen.

Welche weiteren Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen Sie?

–
Es ist uns ein Anliegen, Ressourcen zu schonen. Beim Innenausbau beispielsweise planen wir langfristig, denn es wäre zum Beispiel nicht nachhaltig, heute «Plättli» in topmodischen Formen und Farben anzubringen, die in fünf Jahren ausgetauscht werden, weil keiner sie mehr sehen will. Wir haben auch die Quartiersentwicklung im Blick. Kurze Wege zum öffentlichen Verkehr, zu Kinderkrippen und Geschäften sind Faktoren, die zur Attraktivität eines Viertels und zu einem nachhaltigen Lebensstil beitragen.

Worin sehen Sie den Nutzen von Nachhaltigkeit für UBS Direct Urban?

–
Mit der Nachhaltigkeit ist es wie mit der Digitalisierung: Man muss vorangehen und darf nicht warten, bis man zum Han-

deln gezwungen wird. Viele Investoren achten heute verstärkt auf nachhaltige Angebote. Langfristiges und ökologisches Denken ist schlicht eine Notwendigkeit! Es bedeutet aber auch, dass wir den Wert unserer hochwertigen Liegenschaften erhalten. Nachhaltigkeit ist außerdem ein Plus für die Mieter, die durch zeitgemässe Ausstattung einer Immobilie Energie, Wasser und folglich Geld sparen.

Welches sind die kurzfristigen Prioritäten für Ihr Portfolio?

–
Im Moment ist es uns wichtig, den Status unserer Immobilien zu erhalten oder, falls möglich, zu heben: Wir engagieren uns kontinuierlich für die Verbesserung unserer Bestandsliegenschaften. Bei der Akquisition neuer Objekte versuchen wir unter anderem auch, die mit dem Klimawandel verbundenen Unsicherheiten zu berücksichtigen, damit wir keine unangenehmen Überraschungen erleben. So schätzen wir zum Beispiel sehr genau ab, ob eine Liegenschaft von Erdbeben oder Hochwassern gefährdet ist, oder es in naher Zukunft sein könnte.

Und was sind Ihre längerfristigen Ziele?

–
Für die Zukunft beschäftigen wir uns, neben weiteren Zielen, mit dem sogenannten «Smart Home»: Der Vernetzung der technischen Infrastruktur innerhalb eines Hauses oder einer Wohnung. Das erhöht nicht nur den Komfort, sondern hilft auch, den Verbrauch optimal zu steuern und folglich zu verringern. Schlussendlich werden wir weiter in urbanen Zentren und kleineren Städten investieren, denn es steht fest, dass hier die Nachfrage nach hochwertigem und nachhaltigem Wohnraum besonders gross bleibt.

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 können wir langfristig eine überdurchschnittliche, risikobereinigte Anlageperformance erzielen. 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 Direct Urban gibt der Jahresbericht Auskunft.

Smartes Wohnen im «Weidenhof»

Unseren ganzheitlichen Ansatz verwirklichten wir beispielsweise im Neubauprojekt «Weidenhof» in Dietikon, wel-

ches im neu geschaffenen Trendquartier Limmatfeld liegt. Mit 87 modernen Wohnungen, rund 1700 Quadratmetern Verkaufsfläche und 104 Einstellplätzen ist es die derzeit grösste Immobilie in unserem Portfolio. Mittels «Smart Home», der intelligenten Steuerung via Stromleitungen, können nahezu alle elektrischen Geräte bequem per Lichtschalter, Smartphone oder Tablet ferngesteuert werden. Der «Weidenhof» wurde gemäss Minergie-Standard gebaut und entspricht somit höchsten Energiestandards. Umweltfreundlich beheizt wird die Immobilie durch Abwärme. Im Sommer werden die Heizleitungen als Kühlnetz verwendet.

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 begleiten bzw. bieten wir unsere Unterstützung beispielsweise dem Quartierverein «Limmatfeld» in Dietikon an, der sich dafür einsetzt, dass das neue Stadtquartier zusammenwächst und sich als attraktiver Gewerbestandort etablieren kann.

Zertifizierungen

Folgende Immobilien im Portfolio von UBS Direct Urban verfügen über ein Gebäude-Zertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Beringen	Minergie
Dietikon	Minergie

Im Berichtszeitraum wurden keine Neubauten mit Zertifizierung abgeschlossen.

Eine Liegenschaft wurde gemäss Minergie-Baustandard erstellt oder saniert, wurde aber nicht entsprechend extern zertifiziert.

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 Direct Urban 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. So zum Beispiel, legten wir bei unseren im Frühjahr 2016 übernommenen Neubauten «Weidenhof» in Dietikon und «Im Benze» in Beringen grossen Wert auf eine ökologisch nachhaltige Bauweise. Beide Liegenschaften wurden gemäss Minergie-Standard erstellt.

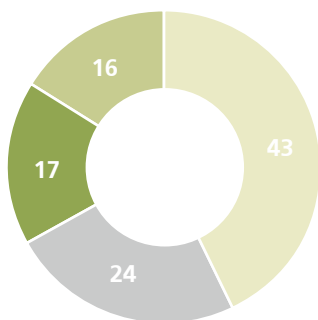
Auswirkungen des Klimawandels

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 Sanierungen und Umbauten. Allerdings ist in unserem Portfolio keine Immobilie aufgrund des Klimawandels einem besonderen Risiko ausgesetzt.

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 Allgemeinstrom sowie Heizenergie- und Wasserverbrauchsdaten für die Allgemeinflächen der Immobilien im Portfolio von UBS Direct Urban. Die von den Mietern bezogene 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 Allgemeinstrom-, Heizenergie- und Wasserverbrauchsdaten verfügten. Die Berechnung der Energie- und CO₂-Intensität stützt sich dabei auf über 49 % der gesamten Energiebezugsfläche und diejenige der Wasserintensität auf knapp 84 %.

Senkung des Energieverbrauchs und CO₂-Ausstosses

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 gemäss den Erfahrungswerten bisheriger Optimierungen auf etwa 12,5 %. 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.

Der Energiebedarf für Beleuchtung und Heizung der Allgemeinflächen der Immobilien im Besitz von UBS Direct Urban setzt sich zu 43 % aus Strom, zu 41 % aus fossilen Energieträgern, wie Erdgas und Heizöl, und zu 16 % aus Fernwärme zusammen.

Umweltkennzahlen

Energieverbrauch (in MWh)¹	3293
Strom	1408
Wärme	1885
Erdgas	782
Heizöl	567
Fernwärme	536
Energieintensität (kWh/m²)²	75,8
CO₂-Emissionen (in tCO₂e)^{3,4}	390
Scope 1	328
Heizöl	167
Erdgas	160
Scope 2	62
Strom ⁵	–
Fernwärme	62
CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²)²	10,3
Wasserverbrauch öffentliche Versorgung (in m³)¹	31 862
Wasserintensität (m³/m²)²	0,5

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 213 tCO₂e betragen.

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.

Da es im Berichtsjahr keine grösseren Bautätigkeiten gab, spielte das Thema Baumaterialien eine untergeordnete Rolle. Bei Sanierungen und dem Ersatz von defekten Geräten achten wir darauf, dass ein ressourcenschonender Ersatz gewählt wird.

Seit der Gründung von UBS Direct Urban im Jahr 2012 werden alle Grundstücke auf Altlasten hin geprüft. Auch in diesem Berichtsjahr waren keine Sanierungen von Grundstücksflächen erforderlich.

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 gesteigert

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 «Agy Center»

Langfristig ökologische Vorteile im Kanton Freiburg

Die Erneuerung der Kühlanlage und die Teilnahme an einem CO₂-Reduktionsprojekt machen das Agy Center in Granges-Paccot zu einer noch fortschrittlicheren Immobilie.



Das Einkaufszentrum «Agy Center» ist verkehrstechnisch ideal erschlossen: Nördlich der Stadt Freiburg liegt es direkt an der Route de Morat, der Hauptverbindungsachse zwischen Freiburg und Murten. Die natürlich belichtete Mall in Form eines schlichten, rechteckigen Kubus beherbergt eine Vielzahl an Geschäften. Hauptmieter sind ein grosser Supermarkt und ein Elektrofachgeschäft.

Nach knapp 20 Jahren Betriebszeit haben wir uns entschlossen, die Kühlanlage des Gebäudes zu erneuern. Durch den Ersatz der Anlage hat sich nicht nur die Effizienz deutlich verbessert, sondern es kann zudem ein umweltschonenderes Kühlmittel verwendet werden. Im Frühjahr 2017 konnten wir die Erneuerung mit einem Investitionsvolumen von CHF 820 000 finalisieren.



Mit der Beteiligung der Liegenschaft an einem CO₂-Reduktionsprojekt unternahmen wir weitere Schritte in Richtung der von uns angestrebten Nachhaltigkeitsziele. Zusammen mit der kantonalen Agence de l'Énergie (AEnEC) haben wir uns 2015 folgende Ziele gesetzt: Reduktion des CO₂-Ausstosses um 30 % und Senkung des Energieverbrauchs um

25 %, dies alles innerhalb von zehn Jahren. Diese ambitionierten Ziele wurden mit dem Ersatz der Kühlanlage schon zu einem Grossteil erreicht. So sind wir zuversichtlich, die hoch gesteckten Anforderungen zu erfüllen und das Portfolio von UBS Direct Urban Schritt für Schritt im Sinne der UBS-Nachhaltigkeitsstrategie aufzustellen.



1999

wurde die Liegenschaft gebaut

11 188 m²

Mietfläche bietet das Objekt

CHF 820 000

kostete die Erneuerung
der Kühlanlage

30%

weniger CO₂ soll ausgestossen
werden

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 2017. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.