

# Engagement ohne Kompromisse.



Nachhaltiges Investieren in private Märkte.

# Inhalt

## Highlights

### **GRESB Assessments 2021**

Anknüpfend an die Vorjahre finden unsere Nachhaltigkeitsbemühungen weiterhin branchenweite Anerkennung. Bei den GRESB Real Estate and Infrastructure Assessments 2021 erzielten wir trotz eines verstärkten Wettbewerbs und eines erweiterten Teilnehmeruniversums weltweit starke Ergebnisse.

14-17



- 3 **Vorwort von Darren Rabenou**  
ESG ist Teil unserer DNA
- 4 **Die Zukunft zählt**  
Unsere Mission für nachhaltige Anlagen in Real Assets und ihr Mehrwert
  - 6 **Wirkung erzielen**  
Zusammenarbeit für eine bessere Welt
  - 7 **Führend in Umweltdienstleistungen**  
Fallstudie 1: Saubermacher – Graz, Österreich
- 8 **Wir gehen voran**  
Wir nutzen unseren Einfluss in grossem Massstab, um die Branche zu inspirieren und anzuleiten
  - 10 **Innovation mit nachhaltigem Gebäudedesign**  
Fallstudie 2: The Flow – Amsterdam, Niederlande
  - 11 **Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden**  
Fallstudie 3: 455 Market Street – Kalifornien, USA
- 12 **Unternehmerisches Engagement**  
Mitgliedschaften und wesentliche Verpflichtungen für nachhaltiges Investieren
- 18 **Breite Einflussnahme**  
Wir integrieren ESG in unseren gesamten Investmentprozess für indirekte Anlagen
- 19 **Multi-Managers Real Estate**  
ESG-bezogene Risiken und Gelegenheiten in indirekten Immobilienanlagen verwalten
- 20 **Multi-Managers Infrastructure, Multi-Managers Private Equity, Swiss Real Estate Securities**  
Mit indirekten Anlagen in Infrastruktur, Private Equity und Immobilien ökologischen und sozialen Herausforderungen begegnen, heute und in Zukunft
  - 21 **Förderung der Artenvielfalt**  
Fallstudie 4: Rue de la Morâche – Kanton Waadt, Schweiz
- 22 **Unternehmensführung**  
ESG ist mit unserem Denken und der DNA unserer Organisation verwoben
  - 24 **Nachhaltige und gesunde Bürogebäude**  
Fallstudie 5: Pleyad Campus – Paris, Frankreich
  - 25 **Messung des sozialen Werts**  
Fallstudie 6: Springfield Outlet Center – Spalding, Grossbritannien
- 26 **Gehen wir es an!**  
Unsere Ziele für nachhaltiges Investieren in Immobilien und die erzielten Fortschritte
- 28 **Eine grünere Zukunft**  
Farmland als Beitrag zu einer nachhaltigeren Welt
  - 29 **Eine bessere Zukunft mit erneuerbarer Energie**  
Fallstudie 7: Spinning Spur II Wind Farm – Texas, USA
  - 30 **Mit erneuerbarer Energie Zeichen setzen**  
Fallstudie 8: Photovoltaikprojekt – Schweiz
  - 31 **Innovative Finanzierung mit Grünen Anleihen**  
Fallstudie 9: G-Bldg. Kichijoji 02 – Tokio, Japan



**Darren Rabenou**  
Head of Food & Agriculture and  
Head of ESG Investment Strategies

## ESG ist Teil unserer DNA.

In unserem Bereich Real Estate & Private Markets (REPM) sind die ESG-Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung nicht nur ein wesentlicher Teil unserer DNA. Sie zählen auch zu den wichtigsten Aspekten, die wir unseren Anlageentscheidungen zugrunde legen.

Angesichts unseres breiten Engagements in den Bereichen Immobilien, Infrastruktur, Private Equity sowie Nahrungsmittel & Landwirtschaft sind wir der festen Überzeugung, dass wir mit nachhaltigen Anlagepraktiken die Renditen und zugleich die reale Welt verbessern können – und zwar nicht, indem wir dem Trend folgen, sondern indem wir eine führende Rolle dabei spielen, einen Wandel für die nächsten Generationen herbeizuführen.

Kontinuierliches Wachstum und die Weiterentwicklung von Nachhaltigkeitsaspekten in unserem Geschäft haben es uns in den vergangenen Jahren ermöglicht, unsere Prozesse entsprechend den veränderten Erwartungen der Kunden zu verbessern. Aber nicht nur die Verantwortung gegenüber unseren Kunden treibt uns an, Nachhaltigkeit anzustreben – wir müssen uns auch zunehmend mit den Folgen auseinandersetzen, die Investitionen in Real Assets für unsere Umwelt und unsere Gesellschaft haben.

Als einer der Vorreiter sind wir überzeugt, dass wir als Vorbild für diejenigen dienen können, die gerade erst beginnen, ESG als eine Möglichkeit zu sehen, langfristige Risiken zu verwalten, Mehrwert für Portfolios zu schaffen und zum Übergang in eine kohlenstoffarme Welt beizutragen. Ich möchte Sie dazu einladen, auf den folgenden Seiten unsere Bemühungen bei der Einbettung von ESG-Überlegungen in unsere Anlageentscheidungen und unser Geschäft zu verfolgen, und hoffe, dass Sie daraus Nutzen ziehen können.

Darren Rabenou



# Die Zukunft zählt

Klimawandel, Energiebedarf und Wasserknappheit zählen zu den grössten Herausforderungen unseres Jahrhunderts. Wir sind uns der Tatsache bewusst, dass Sachwertanlagen wie Immobilien und Infrastruktur erheblich zu CO<sub>2</sub>-Emissionen und zum Verbrauch natürlicher Ressourcen beitragen.

Während die finanziellen Ziele unserer Kunden weiterhin den primären Fokus unserer Anlagen darstellen, berücksichtigt die nachhaltige Anlagestrategie von REPM auch die langfristigen Aspekte Resilienz, Klimawandel, Umwelt, Soziales und Governance.

# Nachhaltigkeit ist zentraler Baustein eines erfolgreichen Real Asset-Managements.

Wir sind der Ansicht, dass der nachhaltige Besitz und Betrieb von Immobilien einen erheblichen positiven Einfluss auf die Umwelt und die Rendite unserer Kunden haben kann. Wir handeln in diesem Sinne, wenn wir sowohl direkt als auch indirekt in Sachwerte investieren.

Wir haben einen umfassenden Ansatz für ökologische und soziale Faktoren sowie für gute Unternehmensführung in allen unseren Anlagedisziplinen etabliert. Dies ist Teil unserer Verpflichtung, als nachhaltige Investoren zu handeln.

Nachhaltigkeit spielt eine wesentliche Rolle bei unseren Entscheidungen zur Strategie und auf Einzelobjektebene. Kombiniert mit den Fachkenntnissen unserer Spezialistenteams aus dem ganzen Unternehmen weltweit sind wir in der Lage, innovative Ideen zu entwickeln, um unsere Kunden beim Erreichen ihrer nachhaltigen Anlageziele zu unterstützen. Dieser integrierte Ansatz erlaubt es uns, unsere Ergebnisse bei der Umsetzung einer nachhaltigen Anlagestrategie zu maximieren.

## **Unsere Mission**

Wir sind der Meinung, dass nachhaltige Anlagen und langfristige Renditen in direktem Zusammenhang stehen. Eine längerfristige Sichtweise und die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei unseren Anlageentscheidungen sind integraler Bestandteil unseres Ansatzes bei Investitionen in Real Assets.

Unsere Experten sind bestrebt, den Wert unserer Anlagen für unsere Anleger und Mieter zu steigern, sodass unsere Anlageobjekte und Strategien sicher und resilient bleiben können.

Unsere Mission baut auf den folgenden Grundprinzipien auf, die wir in unseren eigenen Strategien umsetzen und in den Fonds fördern, in die wir investieren:

- Starke risikobereinigte Anlageperformance durch die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsabwägungen in unsere Anlageprozesse,
- Umsetzung nachhaltiger Verfahren sowie Förderung von Gesundheit und Wohlbefinden durch Innovationen und die Verbreitung von Best Practices,
- Funktion als nachhaltiger Investor, Entwickler und Betreiber durch Prüfung der Umweltauswirkungen bei gleichzeitiger Optimierung von Immobilienbetrieb und -wert sowie
- starker Fokus auf soziale Verantwortung zum Vorteil der Nutzer und des gesellschaftlichen Umfelds, in dem sich unsere Anlageobjekte befinden.

## **Der Mehrwert**

Unser integrierter Ansatz ermöglicht es uns, finanzielle Ziele mit Umweltaspekten und sozialen Herausforderungen in Einklang zu bringen.

Eine Folge von Klimawandel und Bevölkerungswachstum ist das erhöhte Augenmerk auf die Bewahrung natürlicher Ressourcen und die Verminderung von Kohlenstoffemissionen. Dies führt zu neuen Gesetzen, Bestimmungen, Preisänderungen, Anreizen und Technologien, die analysiert und in unsere Anlagestrategien integriert werden.

Wir verpflichten uns dazu, die Auswirkungen unserer Real Assets auf die Umwelt zu reduzieren, indem wir Ressourcen einsparen und unseren Kohlenstoff-Fussabdruck verringern, mit dem Ziel, die Betriebskosten unserer Liegenschaften, Anlagen und Strategien zu senken.

Nachhaltiges Investieren zielt darauf ab, den Wert einer Anlage zu steigern, indem ihre Resilienz erhöht, das Risiko regulatorischer Verstöße begrenzt und die Wettbewerbsposition durch grössere Attraktivität einer Immobilie für Mieter und Käufer erhöht wird – sowie in vielen Fällen durch niedrigere Kosten und verbesserte Renditen.

# Wirkung erzielen



Planet



Menschen



Partnerschaften

Zusammenarbeit für eine nachhaltigere  
Zukunft und eine bessere Welt





Fallstudie 1

# Führend in Umweltdienstleistungen

Saubermacher – Graz, Österreich



Die weltweite #1 bei Umweltdienstleistungen im GRESB Infrastructure Asset Assessment 2021 – im vierten Jahr in Folge.

## Über das Anlageobjekt

Saubermacher ist ein führendes Abfallmanagement-Unternehmen in Mittel- und Osteuropa, das die Sammlung, die Behandlung, das Recycling und die Entsorgung von kommunalen, gewerblichen, industriellen und gefährlichen Abfällen in Österreich, Ungarn, Slowenien und der Tschechischen Republik betreibt. Über seine deutsche Tochtergesellschaft Redux ist das Unternehmen zugleich einer der führenden europäischen Batterie-Recycler.

Saubermacher verfolgt das „Zero Waste“-Konzept (d. h. Recycling eines wachsenden Abfallanteils mit dem Ziel, die Abfallgesamtmenge auf null zu reduzieren). Saubermacher trägt zur Vermeidung von rund 400.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen jährlich bei. 282.000 Tonnen CO<sub>2</sub> werden durch die Produktion von 290.000 Tonnen Ersatzbrennstoffen vermieden.

Saubermacher und Redux investieren massiv in Forschung und Entwicklung, um Innovationen bei der Behandlung gefährlicher Abfälle sowie beim Recycling und der Weiterverwendung von Batterien (besonders Lithiumbatterien) hervorzubringen.

Zertifizierungen: ISCC (International Sustainability & Carbon Certification), ISO9001 (Qualitätsmanagementsystem), ISO14001 (Umweltmanagementsystem), OHSAS 18001 (Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz), Familie & Work-Life-Balance sowie Wappen der Republik Österreich.



**GRESB**  
INFRASTRUCTURE  
sector leader 2021

# Wir gehen voran



Wir haben das klare Ziel, eine führende Position im Bereich nachhaltiger Anlagen einzunehmen. Wir bemühen uns aktiv darum, die Anliegen und Erwartungen unserer Stakeholder zu verstehen, zu bewerten, abzuwägen und zu erfüllen.

UBS unterstützt ihre Kunden seit langer Zeit dabei, Investitionen nach nachhaltigen Kriterien zu tätigen. Die gebündelte Fachkenntnis von UBS ist ein wesentlicher Unterscheidungsfaktor und eine Stärke unserer Firma. Wir nehmen die Verantwortung für unser Kapital wahr und nutzen unseren Einfluss in grossem Massstab, um die Branche zu inspirieren und anzuleiten und so den positiven Wandel zu beschleunigen.

Nachhaltigkeit bedeutet für UBS, langfristig zu denken und zu handeln. Sie ist ein integraler Teil unseres Geschäfts, von den Produkten, den Dienstleistungen und der Beratung, die wir anbieten, bis zu der Art und Weise, wie wir arbeiten und in der Gesellschaft agieren. Deshalb konzentrieren wir unsere Bemühungen auf den Planeten, Menschen und Partnerschaften.

Wir helfen unseren Kunden, ihr Kapital für die Erreichung der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDG) der Vereinten Nationen und den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zu mobilisieren. Durch unsere Aktivitäten, darunter als Gründungsmitglied der Net Zero Asset Managers Initiative, übernehmen wir eine aktive Rolle bei der Beschleunigung des Übergangs zu einer kohlenstofffreien Weltwirtschaft bis 2050 und konzentrieren unsere philanthropischen und gemeinnützigen Aktivitäten auf Gesundheit und Bildung. Wir können jedoch nur dann wirklich etwas bewirken, wenn wir unsere Kräfte mit einem Netzwerk von Partnern aus der ganzen Welt bündeln.

UBS steuert ihr Umweltprogramm über ein weltweites Umweltmanagementsystem nach ISO 14001. Sie war die erste Bank, die 1999 diese Zertifizierung erhielt. Die Zertifizierung deckt den gesamten Bereich der Produkte, Dienstleistungen und internen Abläufe von UBS ab, die Auswirkungen auf die Umwelt haben können.

2021 belegte UBS im Dow Jones Sustainability Index Platz drei von 117 Unternehmen im Bereich Diversified Financial Services & Capital Markets.

Zudem wurde unser Engagement für Nachhaltigkeit 2021 mit der Einstufung von UBS Asset Management (UBS-AM) als „Avant-Gardist“ im H&K Responsible Investment Brand Index anerkannt. Der Avant-Gardist-Status ist die höchste Kategorie in der Studie und wurde nur an 16% der mehr als 280 bewerteten europäischen Manager vergeben. Darüber hinaus wurde UBS-AM zu den Top 10 in Kontinentaleuropa und zur Nummer eins in der Schweiz ernannt (nach Platz fünf im Jahr 2020).

### **Fonds**

Unsere nachhaltige Anlagestrategie ist in das Management unserer Fonds integriert und wird von unseren operativen Funktionen über den Eigentumszyklus eines Projekts umgesetzt – von der Entwicklung oder dem Erwerb über die laufende Objektverwaltung, Renovierung, Instandhaltung und Vermarktung der Anlage bis hin zum erfolgreichen Verkauf.

Wir:

- entwickeln Nachhaltigkeitsaspekte und integrieren sie in die Fondsstrategien,
- legen Ziele fest, um Erfolge transparent und messbar zu machen,
- messen die Performance anhand der Ziele,
- leiten die Ergebnisse an Anleger, Kunden und Berater weiter.

Im UN PRI Assessment Report 2020 erhielt REPM im vierten Jahr in Folge die Spitzenbewertung (A+) bei Immobilien und Infrastruktur.

REPM ist Mitglied von GRESB, einer unabhängigen Organisation, die sich der Bewertung der ökologischen, sozialen und Governance-bezogenen Performance von Immobilien-, und Infrastruktur-Portfolios verschrieben hat. Weitere Informationen zu GRESB und den anhaltend starken Ergebnissen von REPM finden Sie auf den Seiten 15–18 dieses Dokuments.

### **Immobilien und Infrastrukturanlagen**

Die Nachhaltigkeitsleistung unserer Strategien und individuellen Liegenschaften messen wir mit anerkannten externen Benchmarks wie den GRESB-Leistungskennzahlen sowie über Zertifizierungen durch Dritte (LEED, ENERGY STAR, Fitwel, BREEAM, IREM, MINERGIE®, Leading Harvest).

Im Bereich Infrastruktur nutzen wir wiederum die relevanten GRESB-Leistungskennzahlen und Benchmarkberichte für die einzelnen Beteiligungsunternehmen. Auf Grundlage dieser Ergebnisse sind wir in der Lage, spezifische Massnahmen festzulegen, um die Performance der einzelnen Immobilien- oder Infrastrukturanlagen zu verbessern.

Zu einem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz zählen auch strategische und qualitative Ziele. Wir verbessern die Nachhaltigkeitsleistung unserer Portfolios, indem wir Aktionspläne und Best Practice-Massnahmen umsetzen.

Wir beteiligen uns aktiv an verschiedenen Ausschüssen und Kommissionen, um unser Wissen zu erweitern und zur Umsetzung von Nachhaltigkeits- und Governance-Initiativen beizutragen. Eine regelmässige und transparente Kommunikation und die Betonung langfristiger Partnerschaften helfen uns, langfristige Beziehungen zu unseren Anlegern, Mietern und Dienstleistern aufzubauen.

### **Fund-of-funds**

GRESB-Punktzahlen sind ein wichtiges Instrument, um die Nachhaltigkeitsperformance unserer zugrunde liegenden Fonds laufend zu bewerten, während unser Due Diligence-Prozess vor Abschluss einer Investition ESG-Faktoren und -Richtlinien berücksichtigt.



## Fallstudie 2

# Innovation mit nachhaltigem Gebäudedesign

## The Flow – Amsterdam, Niederlande



Zertifiziert mit WELL Platinum, BREEAM Excellent und WiredScore Gold.

### Über das Anlageobjekt

The Flow, entworfen vom renommierten Büro MVSA Architects, ist ein innovatives Projekt, das ganz auf Leistung, Wohlbefinden und die Verbindung von Arbeit und Entspannung ausgerichtet ist.

### Mobilität

- Fahrradabstellplätze, Duschen und Umkleieräume
- Fahrradwege zu Amsterdams historischem Stadtzentrum
- Leicht mit dem Auto erreichbar dank seiner unmittelbaren Nähe zur Ringstrasse

### Energieeffizienz

- Thermisches Aquiferspeichersystem (ATES) für Heizung und Kühlung
- Versorgung mit Brauchwarmwasser durch Heizkessel
- LED-Beleuchtung
- Photovoltaik-Dachanlage mit 56,8 kWp Kapazität
- Auszeichnungen: WELL Platinum, BREEAM Excellent, WiredScore Gold sowie Gewinner des Futureproof Smartest Building 2020 Award von Real Estate Futureproof

### Arbeitsumgebung

- Überwachung von Luftqualität und Temperatur mit persönlichen Endgeräten
- Beleuchtung auf Basis von Blendschutztechnik, viel natürliches Tageslicht für einen gesunden Herzrhythmus
- Aussenterrasse auf jedem Stockwerk; grosse Dachterrasse
- 360-Grad-Sitzungssaal
- Voll ausgestattete Betriebsküche; Bar mit modernster Soundtechnik
- Fitness- und Saunabereich

### Städtische Umgebung

- Eines der grössten Neuentwicklungsprojekte in Amsterdam in einem ehemaligen Verladehafen für den Holzhandel und Stadthafen
- Gebiet ist bekannt für die erfolgreiche Umwandlung in eine gemischt genutzte Destination für Unternehmen und Wohnungen

### Baustoffe / Ressourcen

- Fassade aus verglasten Aluminium-Verbundplatten
- Dach und Fassade vollständig isoliert
- Dreifachverglasung und Bambusparkett im Erdgeschoss

\* Bildnachweis: Ronald Tilleman



## Fallstudie 3

# Verbesserung von Gesundheit und Wohlbefinden

455 Market Street – Kalifornien, USA



LEED-Arc Platin-Zertifizierung und Fitwel-Zertifizierung 2019 sowie neue Fitwel Viral Response Zertifizierung 2021.

### Über das Anlageobjekt

455 Market Street wurde 2009 erstmals LEED-zertifiziert, erneuert 2014 nach dem Bewertungssystem EBOM – Existing Building Operations and Maintenance. 2019 erhielt die Immobilie die Platin-Zertifizierung nach der neuen LEED-Arc Certification.

Was bedeutet Arc? Arc Skoru Inc. ist eine neue digitale Plattform, die Daten nutzt, um die Nachhaltigkeitsleistung in der gesamten baulichen Umwelt zu messen und zu verbessern. Es handelt sich um ein von Green Business Certification Inc. (GBCI) und dem US Green Building Council (USGBC) gegründetes Technologieunternehmen, das Gebäude und Orte bei der Erfassung, der Verwaltung und dem Benchmarking von Daten unterstützt.

Das Gebäude erhielt ferner die Fitwel-Zertifizierung 2019.

Was bedeutet Fitwel? Fitwel ist ein Zertifizierungssystem für die Optimierung von Gebäuden, um Gesundheit und Wohlbefinden zu fördern. Das Zertifikat wurde vom Center for Disease Control and Prevention zusammen mit der General Services Administration entwickelt.

Fitwel strebt sieben Ziele an:

- die Gesundheit im öffentlichen Umfeld positiv beeinflussen,
- Morbidität und Fehlzeiten verringern,
- soziale Gerechtigkeit für gefährdete Gesellschaftsgruppen unterstützen,
- Gefühle des Wohlbefindens vermitteln,
- ein gesundes Lebensmittelangebot ermöglichen,
- die Nutzersicherheit fördern,
- körperliche Aktivitäten steigern.



# Unternehmerisches Engagement

Wir schaffen entschlossen die notwendige  
Transparenz, um sinnvolle Massnahmen für  
nachhaltiges Investieren zu unterstützen.



UBS setzt sich für die Unterstützung nachhaltiger Investitionen ein. Dafür engagieren wir uns in Organisationen, die über nachhaltige und wirkungsorientierte Investitionen informieren und diese fördern. Die nachstehende Liste enthält einige unserer wichtigsten Mitgliedschaften und Verpflichtungen.

**UBS: Wesentliche Verpflichtungen**

- Net Zero Banking Alliance (founding member)
- CDP: Included in the CDP A List for Climate Change Action in 2021
- Global Reporting Initiative
- Taskforce on Climate Related Financial Disclosure (TCFD)
- Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)
- Global Impact Investing Network
- Roundtable on Sustainable Palm Oil
- United Nations Environmental Programme (UNEP) Finance Initiative
- Principles for Responsible Banking
- IFC Operating Principles for Impact Management
- CEO Alliance on Global Investors for Sustainable Development

**UBS Asset Management: Wesentliche Verpflichtungen**

- Net Zero Asset Managers Initiative (founding member)
- Principles for Responsible Investment (PRI)
- UN Sustainable Development Goals
- UN Global Compact
- International Corporate Governance Network
- Institutional Investors Group on Climate Change
- Asian Corporate Governance Association
- UK Investor Forum
- UK Governance Forum
- Sustainability Accounting Standards Board
- GRESB
- Swiss Sustainable Finance
- EFAMA Stewardship, Market Integrity and ESG Investment Standing Committee
- National Association of Real Estate Investment Managers (NAREIM) Sustainability and Investment Management
- US Green Building Council (USGBC)
- Workforce Disclosure Initiative
- Transition Pathway Initiative
- Farm Animal Investment Risk & Return
- Investor Statement of the Access to Medicine Index

Wir überprüfen kontinuierlich unsere Mitgliedschaft in speziellen Initiativen mit Bezug zu ökologischen, sozialen und Corporate Governance-Faktoren.



*Signatory of:*



Member of  
**Dow Jones Sustainability Indices**  
 Powered by the S&P Global CSA





# GRESB

Anhaltend starke Ergebnisse für die globalen Real-Asset-Fonds von Real Estate & Private Markets bei den GRESB Assessments 2021.

Wir nutzen GRESB-Daten, um die ESG-Leistung unserer Immobilien- und Infrastrukturanlagen zu bewerten und abzugleichen. So können wir fundierte nachhaltige Anlageentscheidungen treffen und Prioritäten für unser Engagement ermitteln.

22 Immobilienbeteiligungs- und Infrastrukturstrategien von REPM aus der ganzen Welt – darunter alle unsere Flaggschiffprodukte – nahmen 2021 an den GRESB Assessments teil. Die in diesem Jahr teilnehmenden Strategien repräsentierten rund 97% der gesamten direkten gepoolten Immobilien- und Infrastrukturstrategien von REPM weltweit.<sup>1</sup> Rund 91% unserer eingereichten Strategien erhielten ein Vier- oder Fünf-Sterne-Rating, und 95% übertrafen den GRESB-Durchschnitt. Damit setzen sich unsere anhaltend starken und verbesserten Ergebnisse aus den vergangenen zehn Jahren fort.

**Managementkomponente:** 91% unserer eingereichten Strategien erhielten die volle Punktzahl (30/30), die übrigen erhielten 29/30 Punkte in der Managementkomponente der Bewertung. Diese misst die Strategie und das Führungsmanagement der Teilnehmer, ferner die Richtlinien und Prozesse, das Risikomanagement und den Ansatz zur Einbeziehung der Stakeholder.

**Performancekomponente:** REPM erreichte einen Gesamtdurchschnitt von 53/70 und übertraf damit den GRESB-Durchschnitt von 46/70 in der Performancekomponente, die Indikatoren wie Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch und Abfall misst.



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2021

**Entwicklungskomponente:** Sechs der von uns eingereichten Schweizer Strategien erreichten fünf Sterne in dieser Komponente der Bewertung. Sie bezieht sich auf Teilnehmer, die an Neubauten mitwirken, indem sie deren Bemühungen bei der Berücksichtigung von ESG-Themen während der Planung, des Baus und der Renovierung von Gebäuden misst.

#### Assessment Immobilien

- **Japan:** Unsere offenen japanischen Core-Strategien für Industrie und Infrastruktur sowie Einzelhandel und Büros behaupteten ihre jeweiligen Vier- und Fünf-Sterne-Ratings.
- **Schweiz:** Sieben von acht Schweizer Immobilienstrategien sowie unsere geschlossene europäische Core-Diversified-Strategie erzielten vier Sterne. Drei Strategien erhielten den Status als Sector Leader in der Entwicklungskomponente des Assessments.
- **Deutschland:** Unsere offene deutsche Core-Logistikstrategie erhielt im zweiten Jahr in Folge ein Fünf-Sterne-Rating und belegte erneut den ersten Platz in seiner Vergleichsgruppe der Kategorie Deutsche Industrieimmobilien (mieterkontrolliert). Unsere offene europäische Core-Bürostrategie erhielt im sechsten Jahr in Folge fünf Sterne und belegte den zweiten Rang in der Vergleichsgruppe Europäische Büroimmobilien.

- **USA:** Unsere offene Core-Strategie US Equity Diversified verbesserte sich von vier auf fünf Sterne, und unsere offene Value-Add-Strategie US Tactical behielt ihren Vier-Sterne-Status.
- **UK:** Unsere offene britische Core-Strategie für Gewerbeimmobilien verteidigte ihre Führungsposition (Nummer eins in einer Vergleichsgruppe von 102) in der Kategorie UK Diversified im fünften Jahr in Folge und behielt ihren Vier-Sterne-Status vom Vorjahr.

#### Assessment Infrastruktur

- 100% der teilnehmenden Infrastrukturstrategien von REPM erreichten einen Vier- oder Fünf-Sterne-Status.
- Das Anlageobjekt Saubermacher in unserer ersten geschlossenen globalen Infrastrukturstrategie verteidigte sein Nummer-eins-Ranking in der Vergleichsgruppe Umweltdienstleistungen. Saubermacher konnte seinen Status als „Overall Asset Sector Leader“ im vierten Jahr in Folge bestätigen und demonstrierte damit eine marktführende Performance.

„Unsere anhaltend starken GRESB-Ergebnisse zeugen von unseren kontinuierlichen Fortschritten auf dem Weg zu branchenführenden ESG-Richtlinien, -Praktiken und -Leistungen. Sie bestätigen unsere Selbstverpflichtung, die Real Assets in unserem Portfolio nachhaltig zu betreiben.“

Joseph Azelby  
Head of Real Estate & Private Markets



#### GRESB Assessments

GRESB bewertet die Nachhaltigkeitsperformance von Real Asset-Portfolios und -Anlageobjekten in den Sektoren börsengehandelte, private und Direktanlagen weltweit. Es stellt ESG-Daten, Scorecards, Benchmarkberichte und Instrumente zur Portfolioanalyse bereit.

2021 bewertete GRESB insgesamt 1.520 Immobilienfonds und -gesellschaften, 149 Infrastrukturfonds und 558 Infrastrukturobjekte.

2021 reichte REPM Daten für 22 Immobilien- und Infrastrukturstrategien mit einem verwalteten Vermögen von zusammen rund 65 Mrd. US-Dollar<sup>2</sup> ein. 91% unserer eingereichten Strategien erzielten ein Vier- oder Fünf-Sterne-Rating.<sup>3</sup>

*GRESB Real Estate* sammelt Informationen zur Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und -fonds, einschliesslich Angaben zu Leistungsdaten wie Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen. Die Bewertung deckt darüber hinaus auch allgemeinere Nachhaltigkeitsaspekte ab, zum Beispiel Resilienz, Klimawandel, Nachhaltigkeitsrisikobewertungen, Leistungsverbesserungsprogramme und Interaktion mit Mitarbeitern, Mietern, Lieferanten und der Gemeinschaft. Die globale GRESB-Benchmark verwendet eine einheitliche Methodik für verschiedene globale Regionen, Investitionsvehikel und Immobilientypen.



G R E S B  
★ ★ ★ ★ ★ 2021

Das *GRESB Infrastructure Assessment* liefert eine systematische Bewertung mit objektiven Kennzahlen sowie ein Benchmarking der ESG-Performance von Infrastrukturunternehmen, -betreibern und -fonds gegenüber der Vergleichsgruppe. Dabei existieren zwei Bewertungsebenen. Die Fondsbewertung umfasst zehn Indikatoren mit Fokus auf Management- und Anlageprozesse. Bei der Bewertung der Anlageobjekte geht es um Pläne und Richtlinien auf Einzelobjektebene, Massnahmen vor Ort und die betriebliche Performance.

<sup>1</sup> Anteil am verwalteten Vermögen (AuM) aller für die Teilnahme an den GRESB Assessments 2021 zugelassenen Fonds. <sup>2</sup> Das verwaltete Vermögen wird auf Grundlage des Bruttovermögenswerts angegeben, der den Objektwerten zum 30. September 2021 entspricht, sofern verfügbar. Nicht eingeschlossen sind Vermögenswerte, die in Multi Manager-Lösungen und Immobilienaktien gehalten werden, sowie segregierte Mandate. Eingeschlossen sind die von unserem Joint Venture mit der Mitsubishi Corporation, Japan, verwalteten Vermögenswerte; ebenfalls eingeschlossen sind drei teilnehmende Infrastrukturstrategien.

## UBS-AM – Ergebnisse der GRESB Assessments 2021

Strategiebeschreibung	GRESB Rating <sup>3</sup> (1 Stern = unterstes Quintil; 5 Sterne = Top- Quintil)	Rang in der Vergleichs- gruppe <sup>4</sup>	Management Bewertung <sup>5</sup>	Performance Bewertung <sup>5</sup>	Rang im Wettbewerb / Sector Leader
<b>Japan</b>					
Japan, Industrie- und Infrastrukturanlagen – Core offene	4 Sterne	2/13	29/30	56/70	
Japan, Einzelhandelsimmobilien – Core offene	5 Sterne	2/6	29/30	61/70	
Japan, Wohnimmobilienprojekte – Value-add geschlossen <sup>6</sup>	1 Stern	5/6	30/30	24/70	
<b>Schweiz</b>					
Schweiz, gemischte Immobilien – Core offen I	4 Sterne	1/16	30/30	55/70	1. Platz in der Vergleichsgruppe <sup>7</sup> . Regional Sector Leader <sup>8</sup>
Schweiz, gemischte Immobilien – Core offen II	4 Sterne	3/16	30/30	50/70	
Schweiz, gemischte Immobilien – Core offen III	4 Sterne	4/16	30/30	50/70	
Schweiz, gemischte Immobilien – Core offen IV	4 Sterne	5/16	30/30	49/70	
Schweiz, Wohnimmobilien – Core offen I	4 Sterne	1/10	30/30	52/70	1. Platz in der Vergleichsgruppe <sup>7</sup>
Schweiz, Wohnimmobilien – Core offen II	3 Sterne	4/10	30/30	48/70	Overall Global Sector Leader <sup>8</sup>
Schweiz, Wohnimmobilien – Core offen III	4 Sterne	3/10	30/30	50/70	
Schweiz, Wohnimmobilien – Core offen IV	4 Sterne	2/10	30/30	50/70	Overall Global Sector Leader <sup>8</sup>
Europa, gemischte Immobilien – Core geschlossen <sup>9</sup>	4 Sterne	27/167	30/30	51/70	
<b>Deutschland</b>					
Europa, Büro- und Einzelhandelsimmobilien – Core offen	4 Sterne	12/51	30/30	55/70	
Europa, Büroimmobilien – Core offen	5 Sterne	2/26	30/30	62/70	
Deutschland, Logistikimmobilien – Core offen	5 Sterne	1/6	30/30	58/70	1. Platz in der Vergleichsgruppe <sup>7</sup>
<b>USA</b>					
USA, kommerzielle Immobilien – Core offen	5 Sterne	10/48	30/30	57/70	
USA, gemischte Immobilien – Value-add offen	4 Sterne	2/9	30/30	54/70	
<b>GB</b>					
GB, kommerzielle Immobilien – Core offen	4 Sterne	1/102	30/30	56/70	1. Platz in der Vergleichsgruppe <sup>7</sup>
<b>Italien</b>					
Eurozone, Büroimmobilien – Core geschlossen	4 Sterne	6/14	30/30	55/70	
<b>Infrastruktur</b>					
Global, Infrastruktur I – Core geschlossen	5 Sterne	9/26	30/30	62/70	Saubermacher – Overall Asset Sector Leader <sup>8</sup>
Global, Infrastruktur II – Core geschlossen	5 Sterne	7/26	30/30	63/70	
Global, Infrastruktur III – Core geschlossen <sup>9</sup>	4 Sterne	13/26	30/30	56/70	

Quelle: GRESB Benchmark Reports und UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Februar 2021  
 Anm.: UBS AM hat in der Vergangenheit Daten für zwei Immobilienkreditfonds (in Grossbritannien (GB) und in den USA) für das Real Estate Debt Assessment von GRESB geliefert; dies wurde 2019 eingestellt. **3** Das 2016 überarbeitete GRESB-Rating basiert auf dem GRESB Score und seiner Quintil-Position im Vergleich zum GRESB Universum. Befindet sich ein Unternehmen im obersten Quintil, ist es ein Unternehmen mit einem GRESB 5-Sterne-Rating; befindet es sich im untersten Quintil, ist es ein Unternehmen mit einem GRESB 1-Sterne-Rating. Da das GRESB-Rating im Verhältnis zur globalen Leistung der berichterstattenden Unternehmen berechnet wird, zeigt es die Position eines Unternehmens auf einer globalen Skala; **4** Jeder Teilnehmer wird einer Vergleichsgruppe zugewiesen, die durch eine einfache Reihe quantitativer Regeln bestimmt wird und eine einheitliche Behandlung aller Teilnehmer ermöglicht; **5** Die GRESB Bewertungen für 2021 wurden unter Verwendung von Management Scores und Performance Scores als Kernkomponenten der diesjährigen Bewertungen berechnet; **6** Die Strategie nahm 2021 zum zweiten Mal teil. Obwohl die Leistung weiterhin durch Probleme beim Datenzugang beeinträchtigt wird, verbesserte sich der GRESB Score im Vergleich zum Vorjahr um 11 Punkte (auf 54 Punkte) im Bericht über die bestehenden Investitionen und um 29 Punkte (auf 74 Punkte) in der Entwicklungskomponente; **7** Belegte den ersten Platz unter den Strategien der Schweiz, Deutschlands und des Vereinigten Königreichs in ihren jeweiligen diversifizierten Vergleichsgruppen; **8** Die GRESB Sector Leaders sind die leistungsstärksten Teilnehmer nach Sektor und Region aus allen GRESB Bewertungen. Der Teilnehmer mit der höchsten Punktzahl sowie die Teilnehmer, deren Punktzahl innerhalb von 1 Punkt der höchsten Punktzahl in einer Kategorie liegt, werden als Sector Leaders ausgewiesen. Die Sector Leaders werden für jede Region (Regional Sector Leaders) und weltweit (Global Sector Leaders) ermittelt. Schweizer Strategien wurden als Sector Leader in der Komponente Entwicklung des Assessments ausgezeichnet; **9** Die Strategien nahmen 2021 zum ersten Mal teil.

# Langjährige Performance

131

Fonds seit 2012 mit dem Green Star ausgezeichnet

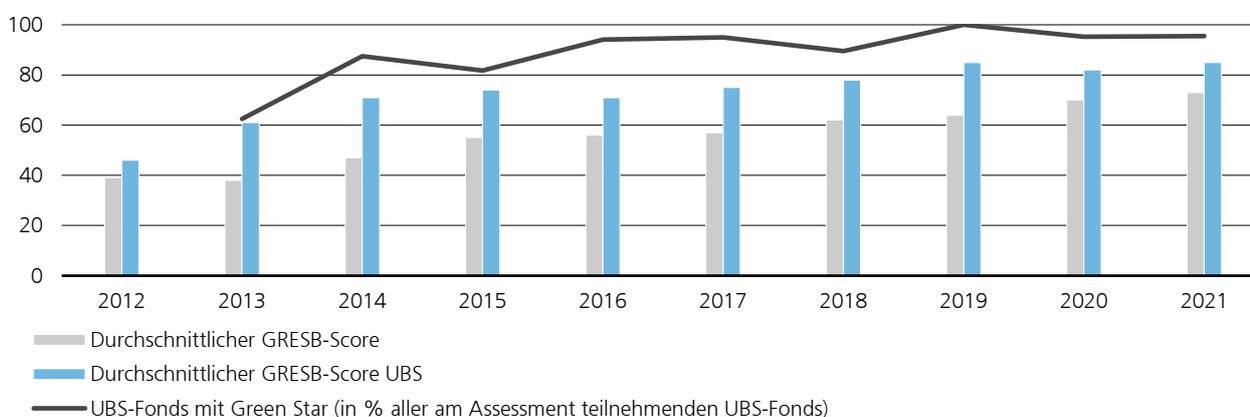
57

seit 2016 mit Fünf Sternen



	Gesamtzahl der eingereichten Fond	Durchschnittlicher GRESB-Score <sup>1</sup>	5 Sterne	4 Sterne
2012	9	46	k.A.	k.A.
2013	12	61	k.A.	k.A.
2014	12	71	k.A.	k.A.
2015	13	74	k.A.	k.A.
2016	16	71	9	6
2017	22	75	10	3
2018	21	78	7	6
2019	20	85	15	5
2020 <sup>2</sup>	21	82	9	11
2021	22	85	6	14

## Absolute Performance von Jahr zu Jahr verbessert



Quelle: Bewertungen (Scores) basierend auf GRESB Assessment-Daten 2012-2020.

**1** Bezeichnet den durchschnittlichen GRESB Score bei Immobilien- und Infrastrukturbewertungen, letzteres eingeführt in 2016; **2** In 2020 hat sich die Bewertungsmethode und Struktur des GESB Assessments grundlegend verändert, was zu einer neuen Ausrichtung der Asset und Strategie Performance und Scoring geführt hat.



# Breite Einflussnahme

Unsere (indirekten) Multi-Manager-Geschäfte verbinden Know-how auf den Gebieten Immobilien, Infrastruktur und Private Equity zu einem einzigen integrierten Geschäftsbereich. ESG-Überlegungen sind in den gesamten Anlageprozess integriert, einschliesslich der Due-Diligence-Prüfung neuer Investitionen und der laufenden Betreuung bestehender Investments. Unsere nachhaltige Anlagestrategie ist in den gesamten Besitzzyklus einer Multi-Manager-Anlage eingebettet, da wir überzeugt sind, dass signifikant positive Einflüsse auf Gesellschaft, Umwelt und die Renditen unserer Kunden auch indirekt erzielt werden können.



## Wir integrieren ESG-Aspekte in unseren gesamten Prozess für indirekte Anlagen.

### Multi-Managers Real Estate

Gebäude sind ihrer Natur nach energieintensiv. Deshalb haben wir für alle Immobilienfonds, in die wir investieren, einen systematischen und fundierten Ansatz eingeführt, um ESG-Fragen zu identifizieren und zu managen. Wir sind fest davon überzeugt, dass ESG die zukünftigen Ergebnisse unserer indirekten Immobilienanlagen wesentlich beeinflussen wird. Hinzu kommt unsere übergreifende treuhänderische Pflicht, Risiken für unsere Kunden zu managen und als Investoren verantwortungsvoll zu handeln.

Unser Ziel ist es, bei jeder indirekten Immobilienanlage alle ESG-bezogenen Risiken und Chancen zu identifizieren und gleichzeitig die Fähigkeiten unseres Teams aus globalen Spezialisten zu nutzen, um die immer vielfältigeren Bedürfnisse unserer Kunden nach langfristigem Wachstum, höheren Renditen und reduzierter Volatilität zu erfüllen. Unsere nachhaltige Anlagestrategie ist in jede Phase des Anlageprozesses von Multi-Managers Real Estate (MMRE) eingebunden und schliesst auch den Besitzzyklus ein.

Als Teil unseres strengen Due-Diligence-Prozesses sammeln wir bei jedem Investment während der laufenden Zeichnungsprüfung regelmässig Informationen über die ESG-Richtlinien und -Bemühungen jedes Zielfonds. Wir überprüfen die ESG-Richtlinien des Zielfonds und berücksichtigen, wie er diese Richtlinien in seine Strategie einbezieht, wie er über seine ESG-Strategie an die Investoren berichtet, welche relevanten Gesetze und Vorschriften sich auf den Fonds auswirken und an welchen Nachhaltigkeitsinitiativen der Fonds bereits teilnimmt. Wir prüfen auch die vom Zielfonds erzielten ESG-Bewertungen auf Objekt-, Fonds- und Unternehmensebene (zum Beispiel LEED-Zertifizierungen, GRESB-Punktzahlen, UN-PRI-Bewertung und andere Umweltakkreditierungen). Wir glauben, dass solche Beurteilungen auf Risiken und Chancen hinweisen, die sich aktuell und künftig auf Anlagerenditen und Liquidität auswirken könnten.

## Multi-Managers Infrastructure

Unabhängig davon, ob Infrastrukturanlagen direkt oder indirekt erfolgen, stellen ESG-Aspekte angesichts des langen Zeithorizonts und der oft recht signifikanten erforderlichen Finanzinvestitionen wichtige Überlegungen für Investoren dar. Nachhaltige Anlagen in Infrastruktur spielen eine Schlüsselrolle bei der Dekarbonisierung und zugleich für verbesserte Lebensumstände und stärkere Volkswirtschaften. Wir glauben fest daran, dass wir durch die Integration von ESG-Faktoren in unseren Anlageprozess positive und dauerhafte Ergebnisse erzielen können, während die Nachfrage nach globalen Infrastrukturanlagen weiter steigt.

Unser Geschäftsbereich Multi-Managers Infrastructure (MMINFRA) berücksichtigt ESG-Aspekte in allen Phasen des Anlageprozesses einschliesslich des Investment Case und der Bewertungsmethoden, die einer Anlageentscheidung vorausgehen. Die frühzeitige Prüfung und der Ausschluss von Anlagemöglichkeiten anhand von ESG-Leistungen und Risikoüberlegungen ist ein entscheidender Schritt in unserem Anlageprozess für Infrastruktur.

Wir berichten regelmässig an unsere Kunden über die ESG-Dimensionen ihrer jeweiligen Portfolios. Unser Ziel ist es, einen umfassenden Überblick darüber zu geben, wie die zugrunde liegenden Fondsmanager ESG-Aspekte in ihrer Anlagestrategie und im Vermögensmanagement berücksichtigen und umsetzen. Wir erreichen dies, indem wir einen aktiven Dialog mit den Fondsmanagern führen, um zur verstärkten Anwendung von ESG-Prinzipien zu ermutigen, das Engagement in Anlagen mit höheren Umweltrisiken zu begrenzen und zu verringern sowie Vorgaben zur guten Unternehmensführung zu fördern. Wir haben die systematische Sammlung von Informationen über ESG-Richtlinien und -Praktiken unserer Zielfonds in den Anlageprozess aufgenommen, um eingehend zu prüfen, wie die Manager ESG-Richtlinien in die Unternehmens- und Fondsstrategie einbinden.

ESG-Überlegungen sind jedoch nicht auf die Due-Diligence- und die Investitionsphase beschränkt, sondern werden während des gesamten Lebenszyklus unseres Anlageprozesses berücksichtigt. ESG-Faktoren werden entsprechend dem regulären Anlagemonitoring durch vierteljährliche Fondsberichte, Managergespräche und Treffen vor Ort, Beiratssitzungen, jährliche Nachhaltigkeitsberichte und so weiter überwacht und überprüft. Des Weiteren werden alle Erkenntnisse und Abweichungen mit den Fondsmanagern besprochen.

## Multi-Managers Private Equity

Anlagen in Private Equity berücksichtigen naturgemäss Zukunftstrends, um Mehrwert zu generieren. Unser Multi-Managers Private Equity (MMPE) Portfolio spiegelt daher unsere eigene Vision für die Zukunft ebenso wie die unserer Kunden wider.

Dies bedeutet, dass wir in die Bewältigung der ökologischen und sozialen Krisen investieren, mit denen wir als Gesellschaft heute konfrontiert sind. Wir sind davon überzeugt, dass die Integration von ESG-Faktoren in den Anlageprozess zu einem besseren Risikomanagement beitragen und die Wertentwicklung steigern kann, während sie zugleich die allgemeinen Interessen unserer Investoren und Manager zusammenführt.

MMPE besitzt eine lange Tradition der Berücksichtigung von ESG-Aspekten bei Investitionen; seit 2012 führen wir ein Ausschluss-Screening von Anlagen durch und haben die Standards seitdem fortlaufend verfeinert. Unser Anlageprozess integriert ESG-Aspekte über den gesamten Lebenszyklus der Investition, vom Sourcing über die Anlage-Due-Diligence bis zur laufenden Überwachung und Berichterstattung. ESG-Faktoren werden beim Markt-Screening und bei Sourcing-Aktivitäten frühzeitig berücksichtigt, und wir filtern Anlagemöglichkeiten auf Basis von ESG-Leistungen und Risikoüberlegungen und schliessen sie gegebenenfalls aus.

Die in Berichten der Manager eigens bereitgestellten ESG-Informationen bewerten wir eingehend. Dabei decken wir eine Reihe von ESG-Bereichen ab, darunter Besitzverhältnisse, frühere und aktuelle Rechtsstreitigkeiten, das Governance-Modell der Unternehmen, die ESG-Politik und -Grundsätze der Unternehmen, frühere und aktuelle Investitionstätigkeit in Ländern mit Beschränkungen oder Sanktionen, frühere oder aktuelle Investitionstätigkeit in kontroversen Sektoren und so weiter. Zusammen mit Partnern haben wir spezielle Produkte in diesem Bereich lanciert – zum Beispiel den UBS Oncology Impact Fund, bis heute der grösste Fonds im Bereich der privaten Märkte, der auf die Suche nach Krebstherapien spezialisiert ist.

## Swiss Real Estate Securities

Seit 2005 investiert der Bereich Swiss Real Estate Securities auf breiter Basis in das Schweizer Immobiliensegment. Dabei ist es wichtig, dass unser starkes ESG-Angebot Mehrwert schafft, um unseren Kunden attraktive Renditen zu bieten und gleichzeitig positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erzielen. Im Rahmen unseres Due-Diligence-Prozesses analysieren wir die Nachhaltigkeitsaktivitäten eines Zielfonds und berücksichtigen bei der Anlageentscheidung ESG-Faktoren, zum Beispiel die Teilnahme an unabhängigen Nachhaltigkeitsbenchmarks wie GRESB oder dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI).

Während des gesamten Lebenszyklus einer Investition überwachen wir proaktiv die Umsetzung von Nachhaltigkeitsfaktoren, zum Beispiel durch Objektbesichtigungen und regelmässige Due-Diligence-Gespräche. Im Rahmen unseres Engagements klären wir am Markt darüber auf, wie die Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren in Immobilienanlagen nicht nur zu positiven Klimaschutzmassnahmen beiträgt, sondern auch hilft, Risiken zu erkennen, hohe Renditen zu erzielen und resilientere Portfolios zu schaffen.



## Fallstudie 4

# Förderung der Artenvielfalt

Rue de la Morâche – Kanton Waadt, Schweiz



Erhöhung der Artenvielfalt durch Immobilien und Verbesserung der Immobilien durch Artenvielfalt

### Über das Anlageobjekt

Artenvielfalt und Ökosysteme tragen zu unserer Lebenserhaltung bei und schaffen Mehrwert für die Wirtschaft. Wir betrachten die Chance, Artenvielfalt und Ökosysteme in Verbindung mit einer Immobilienentwicklung zu verbessern, als kosteneffizienten und skalierbaren Weg, um die Widerstandsfähigkeit unseres Planeten gegenüber steigenden Temperaturen, Naturkatastrophen und anderen Klimaextremen zu verbessern. Zudem wollen wir zum Wohlbefinden der Mieter unter den veränderten klimatischen Bedingungen und in den kompakteren Lebensräumen von heute beitragen.

Die natürliche Begrünung von Immobilien wirkt sich positiv auf die Produktivität, die Erholung und das Wohlbefinden der Menschen aus. In Anbetracht des Klimawandels wird die Schaffung neuer Grünflächen in städtischen Gebieten immer wichtiger.

- Natürliche Landschaftsgestaltung in ausgewiesenen Grünflächen fördert die Artenvielfalt und steigert die Qualität des Gebäudes
- Das Konzept beinhaltet hochwertige Aussenbereiche mit speziellen Fussgängerzonen und Grünflächen
- Pflanzen beeinflussen das Mikroklima positiv und helfen, ein hohes Mass an Komfort für Mieter und Nutzer zu gewährleisten – auch an heissen Sommertagen

# Unternehmens- führung

Ein holistischer Ansatz



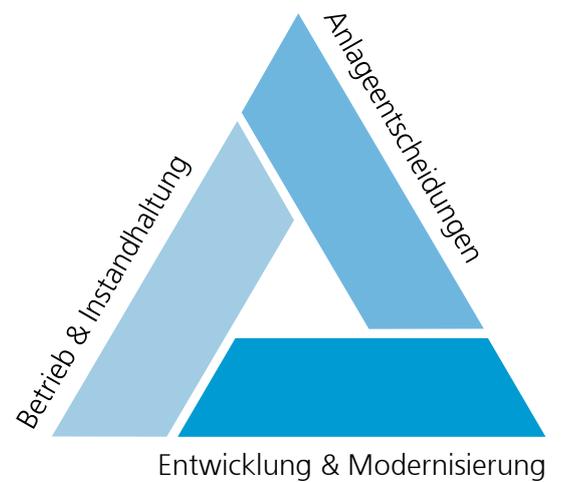
ESG ist mit unserem Denken und der DNA  
unserer Organisation verwoben.

Die robuste ESG-Struktur von REPM in Unternehmensführung und Organisation besitzt klare Verantwortlichkeiten und Anreize, die darauf abzielen, Kriterien der Nachhaltigkeit in die Investitionen unserer Kunden zu integrieren. Wir legen einen klaren Fokus auf die fortlaufende Verfeinerung und Umsetzung unserer Strategien für nachhaltiges Investieren sowie die Verbesserung der ESG-Integration, und dies in allen unseren Geschäftsbereichen: Immobilien, Infrastruktur, Private Equity sowie Nahrungsmittel & Landwirtschaft.

Der ESG-Managementausschuss (ESG-MA) von REPM bietet ein Forum für strukturiertes Engagement in ESG-Initiativen. Der ESG-MA umfasst Experten aus mehreren Ländern und Disziplinen. Er überwacht die Umsetzung von Entscheidungen und Empfehlungen, die durch die verschiedenen spezialisierten ESG-Arbeitsgruppen (ESG-AGs) von REPM weitergeleitet werden. Die ESG-Arbeitsgruppen setzen sich aus Vertretern unserer direkten und indirekten Investmentbereiche sowie einer Arbeitsgruppe für Regulierung zusammen. Sie sind für die Entwicklung vielfältiger und innovativer Ideen verantwortlich und stellen zugleich sicher, dass unsere Nachhaltigkeitsziele in alle Anlageprozesse und -strategien unserer Fonds sowie in den Betrieb der Immobilien einfließen.



Darüber hinaus messen die ESG-AGs die Fortschritte der verschiedenen Geschäftsbereiche und berichten regelmässig an den ESG-MA. Dieser integrierte Ansatz setzt unsere unternehmensweite Verpflichtung, ESG-Informationen in unsere Anlageprozesse zu integrieren, im Detail um. Er spiegelt die Vielfalt der von uns betreuten Kunden ebenso wider wie die Bandbreite unserer Angebote und Anlagestrategien.





## Fallstudie 5

# Nachhaltige und gesunde Bürogebäude

## Pleyad Campus – Paris, Frankreich



Ein zukunftssicherer, erstklassiger Geschäftscampus, der die nachhaltige Entwicklung des grössten Infrastrukturprojekts der Welt widerspiegelt.

### Über das Anlageobjekt

- Das Projekt Pleyad 4.1 wurde im 4. Quartal 2019 fertiggestellt.
- Die Liegenschaft bildet einen Teil des Pleyad Campus mit den Objekten Pleyad 1, 2, 3 und Pleyad 6/7; es besteht eine zusätzliche Baureserve von 35.000 bis 39.000 Quadratmetern.
- Pleyad 4.1 ist ein Premium-Geschäftszentrum mit flexiblen Büroflächen, integrierten Konferenzräumen, Restaurant und Brasserie.
- Der gesamte Campus (Pleyad 1-7) ist für das EcoJardin-Label registriert.
- Zusätzlich Registrierung für BREEAM Excellent und NF HQE EXCEPTIONNEL, BiodiverCity.

### Energieeffizienz

- Die im Gebäude benötigte Energie wird zum Teil durch Solar-/Photovoltaikmodule vor Ort erzeugt.
- Einhaltung der „Réglementation Thermique – RT2012“ (mit dem Ziel, die Schwelle um 40% zu übertreffen).
- Europäischer Energieausweis der Klasse A.

### Baustoffe / Ressourcen

- Französisches Label A+ für die im Gebäudeinneren eingesetzten Materialien (HQE und BREEAM).
- PEFC oder FSC für alle hölzernen Materialien vorgeschrieben.
- Generalunternehmer verpflichtet sich vertraglich zu umweltverträglicher Bauweise.
- Abfallrückgewinnung mindestens 75% (bezogen auf die Masse).

### Mobilität

- Der Campus bietet einen einzigartigen Mikrostandort und bildet einen wichtigen neuen Verkehrsknotenpunkt mit ausgezeichneter Anbindung an den ÖPNV nach Eröffnung der neuen Bahnstation Pleyel.
- Der Campus ist Teil des riesigen Infrastrukturprojektes für Olympia 2024 in Paris.

### Gesundheit / Wohlbefinden

- Ansiedlung von vielfältigen Pflanzenarten zur Förderung von Outdoor-Aktivitäten.
- Für drei Jahre ab Fertigstellung keinerlei Einsatz von Unkrautvernichtungs- und Pflanzenschutzmitteln in diesem Garten.
- 75% der Pflanzen bei Pleyad 4.1 sind heimische Arten.
- Zahlreiche Annehmlichkeiten wie Umkleiden und Fitnessanlagen.

\* Quelle: Architekten ECDM / Bléas et Leroy / L'Autre Image



## Fallstudie 6

# Messung des sozialen Werts

Springfield Outlet Center – Spalding, Grossbritannien



Eine Pilotinitiative mit dem Ziel, den sozialen Wert unserer Immobilienanlagen zu bewerten und zu verbessern.

### Über das Anlageobjekt

Während es sich allmählich einbürgert, Umweltaspekte bei der Bewertung von Immobilien und Infrastruktur zu berücksichtigen, ist das „S“ in ESG traditionell schwieriger zu messen. Wir stellen fest, dass Immobilienobjekte – Büros, Einkaufszentren, Gewerbegebiete – den lokalen Gemeinschaften zugutekommen, auch wenn dies auf den ersten Blick nicht offensichtlich ist.

Wir haben kürzlich ein Pilotprojekt im Rahmen unserer britischen Core-Immobilienstrategie gestartet, um den sozialen Wert unserer Immobilienanlagen zu bewerten und zu verbessern. Zu diesem Zweck haben wir eine Drittpartei beauftragt, das Social Value Portal. Es nutzt einen unabhängigen Messrahmen, um Daten zu sammeln und den sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Wert einer Immobilie zu ermitteln.

Wir haben mit den Mietern sowie unseren Immobilien- und Facility Management-Teams vor Ort zusammengearbeitet, um Aspekte wie lokale Beschäftigung, Praktika, Jobs für junge Straftäter, öffentliche Veranstaltungen auf dem Grundstück und Freiwilligenarbeit zu verstehen und zu messen.

Die erste Bewertung begann Anfang 2019 mit dem Springfields Outlet Center, einer führenden Einzelhandels- und Freizeitdestination im Osten Englands, und wurde seitdem auf Büro- und Industrieobjekte ausgeweitet; Studentenunterkünfte sollen folgen.

Weitere Immobilien in Europa werden mit dem Ziel pilotiert, einen sozialen Wert für das gesamte britische Portfolio sowie für andere von REPM weltweit gehaltene Immobilien festzustellen.

Der so gewonnene soziale Wert spiegelt den Wert der Immobilie für die Gemeinschaft sowie die finanzielle Rendite für Investoren wider und fließt in die Messung unseres Beitrags zu den UN-Nachhaltigkeitszielen (SDGs) ein. Dabei handelt es sich um 17 globale Ziele, die 2015 aufgestellt wurden, um „eine bessere und nachhaltigere Zukunft für alle“ zu erreichen, und zu denen unter anderem Ziele für Armut, Ungleichheit und Klimawandel gehören. Der soziale Wert von Springfields – 4,3 Mio. britische Pfund – wurde mehreren SDGs zugeordnet, insbesondere den Zielen Nummer 8 und 9 für „menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum“ bzw. für „Industrie, Innovation und Infrastruktur“.

# Gehen wir es an!



Klare Ziele, um unseren Investoren nachhaltige Anlageobjekte mit letztendlich überzeugender Performance anzubieten.

	Ziele für Immobilien (rollierend, 5 Jahre) <sup>1</sup>	Fortschritt gegenüber unseren Zielen <sup>2</sup> (5-Jahres-Zeitraum)	Aktueller Erfolg (5-Jahres-Zeitraum)
	Energieverbrauch um <b>12,5%</b> reduzieren	Genug Elektrizität, um <b>17.000+</b> Häuser mit Strom zu versorgen	Reduziert um <b>9,6%</b>
	Wasserverbrauch um <b>10%</b> reduzieren	Genug Wasser, um <b>900</b> olympische Schwimmbecken zu füllen	Reduziert um <b>21,7%</b>
	Betriebskosten um <b>10%</b> reduzieren	USD <b>37,9</b> Mio. geschätzte Kostenersparnisse <sup>3</sup> bei Strom und Wasser	Reduziert um <b>17,3%</b>
	Treibhausgasemissionen um <b>50%</b> reduzieren (bis 2030)	<b>30.000+</b> Autos aus dem Strassenverkehr gezogen	Reduziert um <b>21,7%</b>
	Recyclingquote um <b>50%</b> erhöhen	<b>70.000+</b> Tonnen Abfall mussten nicht entsorgt werden <sup>4</sup>	<b>53,0%</b> nicht deponiert <sup>4</sup>

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM); Februar 2021

**1** Reduktion von Treibhausgasemissionen gemäss des wissenschaftsbasierten 1,5-Grad-Zieles in Übereinstimmung mit dem Pariser Abkommen. Alle Ziele sind über eine 5-Jahres-Periode ausgelegt, bis auf die Recyclingquote, welche ein Jahresziel darstellt. **2** Basierend auf UBS-AM GRESB Portfolio Analysis Report 2021, (für konsolidierte Immobilien), Reflektiert einen like-for-like-Vergleich von Daten über eine 5-Jahres-Periode bis hin zum 31. Dezember 2020. **3** Basierend auf durchschnittlich geschätzten Stromkosten von USD 148,7 pro Megawattstunde (per 2020) und durchschnittlichen Wasserkosten (Trink- und Abwasser) von USD 6,5 pro Kubikmeter (per 2020). **4** Recyclingquote basierend auf messbaren Daten über ein Jahr bis hin zum 31. Dezember 2020.



# Eine grünere Zukunft



## Farmland als Beitrag zu einer nachhaltigeren Welt für kommende Generationen.

Als einer der führenden Manager von institutionellen Anlageportfolios für Agrarflächen in den USA setzen wir uns seit 1990 für den langfristigen Erhalt von Farmland für zukünftige Generationen ein.

Unsere Portfolios sind im Leading Harvest Farmland Management Standard registriert, einem neu entwickelten ESG-Standard für Agrarflächenportfolios, der die nachhaltige Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen als Teil eines umfassenden Gewährleistungsprogrammes optimieren soll. Der Standard identifiziert nachhaltige landwirtschaftliche Praktiken auf Basis von 13 Prinzipien, 13 Zielen, 33 Leistungskriterien und 71 Indikatoren. Er berücksichtigt ökonomische, ökologische, soziale und Governance-Aspekte und beinhaltet Massnahmen zur effizienten Nutzung von Wasser, Agrarchemikalien und Energie, um Nutzpflanzen für

landwirtschaftliche Produkte anzubauen, Abfälle zu minimieren und Böden, Wasserressourcen und die Artenvielfalt zu erhalten. Es berücksichtigt auch das Wohlergehen der Pächter von Agrarflächen, ihrer Mitarbeiter, der Mitarbeiter von Personaldienstleistern, der Vertragsarbeiter auf den Farmen und der lokalen Gemeinden.

Der Standard ist so konzipiert, dass er im Zeitverlauf mit dem landwirtschaftlichen Betrieb mitwächst und einen Rahmen für kontinuierliche Verbesserungen bietet. Durch die fundierte Prüfungssicherheit des Standards können wir dem Markt gegenüber glaubhaft vertreten, dass unsere landwirtschaftlichen Betriebe bleibende Ergebnisse für unsere Kunden und die Gemeinden, in denen wir tätig sind, erzielen und eine gesündere Zukunft für kommende Generationen schaffen.



## Fallstudie 7

# Eine bessere Zukunft mit erneuerbarer Energie

## Spinning Spur II Windpark – Texas, USA



Die #2 bei US-amerikanischen Onshore-Windkraftanlagen im GRESB Infrastructure Asset Assessment 2021.

### Über das Anlageobjekt

Auf einer Fläche von rund 65 Quadratkilometern im nördlichen „Pflanzenstiel“ von Texas erzeugt der Windpark Spinning Spur II jährlich 650.000 MWh erneuerbaren Strom. Der Windpark nutzt 87 von General Electric entworfene 1,85-MW-Windturbinen. Ein von REPM verwalteter Fonds erwarb im Juli 2014 eine 50%ige Beteiligung mit Managementrechten an dem in Betrieb befindlichen Windpark.

Als eines der ersten Projekte, die die Übertragungsleitung der Competitive Renewable Energy Zone (CREZ) in Texas nutzen, verbindet Spinning Spur II die CREZ über eine 40 Meilen lange Verbindungsleitung mit dem Electric Reliability Council of Texas (ERCOT).

Der Windpark erzeugt und liefert sauberen, erneuerbaren Strom und verdrängt dabei jedes Jahr etwa 460.000 Tonnen Kohlenstoffemissionen. Dieser Effekt ist gleichbedeutend mit 98.000 Personenfahrzeugen, die jährlich von der Straße genommen werden. Die Anlage produziert genug Energie, um etwa 55.000 Haushalte in Texas mit Strom zu versorgen.

Der Windpark wurde für maximale Effizienz bei der Umwandlung von Windkraft in nutzbare Elektrizität konzipiert. Das eingesetzte Windturbinenmodell wurde aufgrund seiner besonderen Eignung für die lokalen Windverhältnisse ausgewählt, um eine dauerhaft starke Stromerzeugung sicherzustellen.



## Fallstudie 8

# Mit erneuerbarer Energie Zeichen setzen

## Photovoltaikprojekt – Schweiz



Förderung der Solarenergie auf den Dächern der von uns verwalteten Gebäude zum Nutzen unserer Mieter und Investoren.

### Über das Projekt

Den Strombedarf unseres Immobilienportfolios wollen wir vermehrt durch erneuerbare Energien decken. Das Ziel des Photovoltaikprojektes ist es, in unserem Schweizer Portfolio bis 2022 über 100 stromerzeugende Anlagen mit einer Leistung von rund 15 MWp zu installieren – ausreichend, um rund 4.000 Haushalte zu versorgen.

Dieses ehrgeizige Projekt begann 2017 mit dem Bau von drei Photovoltaikanlagen. Die Pilotphase sollte zeigen, dass diese Systeme nicht nur technisch machbar, sondern auch wirtschaftlich attraktiv sind; unsere Erfahrungen führten im Sommer 2018 zur Entscheidung für eine gross angelegte Einführung in unserem gesamten Schweizer Portfolio.

Seitdem wurden mehr als 120 potenzielle Projekte identifiziert. Die Einrichtung schreitet gut voran, und bis Ende 2021 werden voraussichtlich rund 70 Systeme in Betrieb sein.

Jedes einzelne Projekt zielt darauf ab, den Mietern Solarstrom zu attraktiven Konditionen anzubieten und gleichzeitig einen Mehrwert für unsere Investoren zu schaffen. Jüngste Projekte zeigen, dass vor allem bei gewerblichen Mietern eine hohe Nachfrage nach lokal produziertem Solarstrom besteht, was beweist, dass diese Systeme auch die Attraktivität einer Immobilie für Mieter erhöhen können.



## Fallstudie 9

# Innovative Finanzierung mit Grünen Anleihen

G-Bldg. Kichijoji 02 – Tokio, Japan



Als Vorreiterin bei Nachhaltigkeitsinnovationen leistet die UBS Strategie Pionierarbeit mit der ersten Emission von Green Bonds am Markt für japanische REITs (J-REITs).

In unserem Immobilien-Joint-Venture mit der Mitsubishi Corporation in Japan haben wir 2018 den ersten hoch innovativen Green Bond im japanischen J-REIT-Markt begeben.

Green Bonds („Grüne Anleihen“) sind ein festverzinsliches Instrument, das zur Beschaffung von Finanzmitteln für Klima- oder Umweltprojekte entwickelt wurde, darunter alternative Energien, Energieeffizienz, Emissionsminderung, nachhaltige Wassernutzung, grünes Bauen und Klimaanpassung.

Der Japan Metropolitan Fund (JMF), zuvor Japan Retail Fund Investment Corporation (JRF)<sup>1</sup>, hat die fünfjährige Anleihe über 8 Mrd. japanische Yen 2018 mit einem niedrigen Kupon von 0,210% emittiert, was einer grünen Prämie entspricht. Nach dem Erfolg des ersten Green Bonds begab die JRF 2019 eine zweite Anleihe dieser Art.

Die erste Anleihe wurde zur Refinanzierung von Bankkrediten begeben, die ursprünglich für den Erwerb eines als umweltfreundlich zertifizierten Gebäudes genutzt wurden, nämlich des G-Bldg. Kichijoji 02, einer städtischen Einzelhandelsimmobilie in Tokio.

Die zweite Anleihe wurde vor allem für Investitionen in grüne Initiativen im gesamten Portfolio verwendet, darunter das Flaggschiffobjekt Mozo Wonder City (das erste JRF-Objekt, das als grünes Gebäude zertifiziert wurde), wo wir Massnahmen ergreifen, um die Umweltleistung des Einkaufszentrums zu verbessern und die örtliche Gemeinde sozial zu unterstützen.

<sup>1</sup> Zusammenschluss von Japan Retail Fund und MidCity zur Japan Metropolitan Fund Investment Corporation im März 2021



# Performance excellence or positive change?

At UBS Asset Management,  
we believe in sustainable outcomes  
without compromise.



## UBS Asset Management Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich  
Switzerland

## REPM ESG Management Committee

Darren Rabenou, Chair  
Tel. +1-212-713 41 45  
darren.rabenou@ubs.com

[www.ubs.com/repem](http://www.ubs.com/repem)

**Das Dokument stellt keinerlei Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder anderer Finanzinstrumente betreffend UBS AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder aber in einem anderen Land dar.** Unter keinen Umständen darf das Dokument an Retail-Kunden weitergegeben werden. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von UBS Asset Management weder teilweise noch vollständig verwendet, reproduziert, noch weiterverteilt oder neu aufgelegt werden. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit. Jegliche Information oder Meinung kann sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Wenn nicht anders vermerkt, datieren sämtliche Angaben von Januar 2022. **Für globalen Gebrauch genehmigt.**

© UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.