

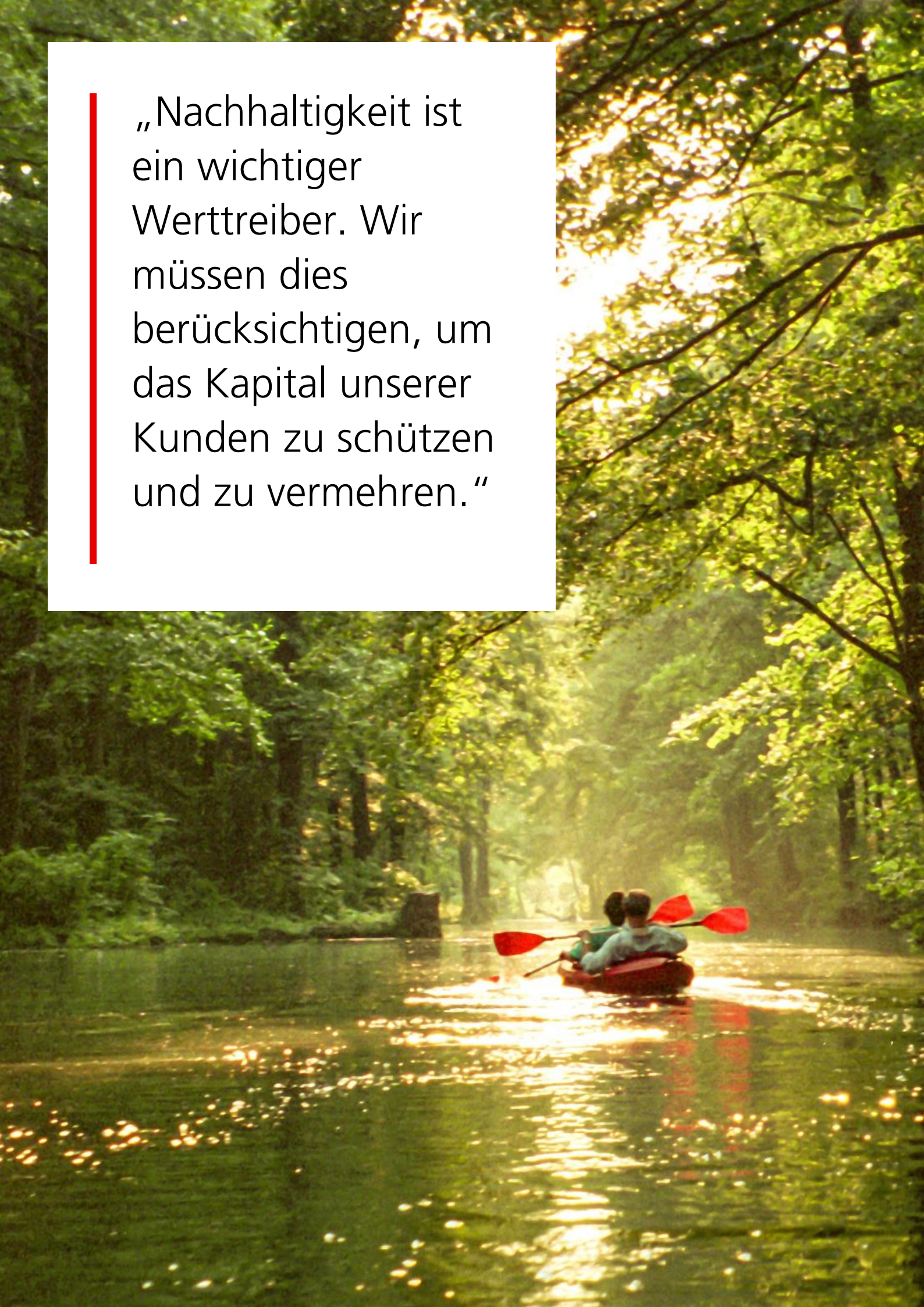


# Zeit zu handeln!

Begleiten Sie uns  
auf einer Reise durch  
nachhaltige Investitionen  
in Privatmärkten.



„Nachhaltigkeit ist ein wichtiger Werttreiber. Wir müssen dies berücksichtigen, um das Kapital unserer Kunden zu schützen und zu vermehren.“



# Inhalt

## 1 Vorwort

---

**04** Begrüssung durch Olivia

## 2 Strategie und Ausführung

---

**06** Planet, Menschen, Partnerschaften  
**07** Drei zentrale Säulen  
**09** Klimarisiken  
**10** Nachhaltigkeitsregulierung

## 3 Wirkung erzielen

---

**12** Fallstudie 1: Attraktiver Solarstrom  
**13** Fallstudie 2: Energiespeicher im grossen Massstab  
**14** Fallstudie 3: Erneuerbare Energie für Mieter  
**15** Fallstudie 4: Die digitale Kluft überbrücken  
**16** Fallstudie 5: Eine grünere Logistik  
**17** Fallstudie 6: Modernisierung von Windparks

## 4 Unternehmerisches Engagement

---

**19** Wichtige Mitgliedschaften und Verpflichtungen

## 5 Neue Massstäbe setzen

---

**21** Ergebnisse der GRESB Assessments 2023  
**22** Multi-Managers Real Estate  
**23** Langfristige Performance  
**25** Unsere Ziele und Fortschritte



„Wir glauben, dass ein extremer Mangel an nachhaltigen Anlageobjekten besteht, und die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in Zukunft noch grösser werden wird.“

**Olivia Muir, Head of Sustainability, Real Estate & Private Markets**

Nachhaltigkeit gehört seit Jahrzehnten zur DNA von Real Estate & Private Markets (REPM). Heute ist sie ein integraler Bestandteil von Kundengesprächen und Anlageentscheidungen in unserem gesamten Unternehmen. Dies beruht auf unserer Überzeugung, dass Nachhaltigkeit ein wichtiger Werttreiber ist und berücksichtigt werden muss, um das Kapital unserer Kunden zu schützen und zu vermehren. Und Nachhaltigkeitsfragen gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Mieter gehen Netto-Null-Verpflichtungen ein und benötigen entsprechend an den Netto-Null-Zielen ausgerichtete Immobilien. Die Regulierungsbehörden führen sektorübergreifend immer strengere Emissionsgrenzwerte ein. Kunden verlangen umsetzbare Anlagelösungen für eine ganze Reihe von Nachhaltigkeitsthemen. Die Beschleunigung dieser Trends im Jahr 2023 hat REPM in seiner langjährigen Überzeugung bestärkt, dass es einen extremen Mangel an nachhaltigen Anlageobjekten gibt und die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage in Zukunft noch grösser werden wird.

Infolgedessen haben wir 2023 intensiv daran gearbeitet, neue Anlagelösungen bereitzustellen, um einige der grossen Herausforderungen für unseren Planeten und seine Menschen anzugehen. Dazu gehören ein globales Team, das sich mit der Dekarbonisierung des Verkehrssektors befasst, die Ausweitung bestehender Strategien im Gesundheitswesen und Fortschritte bei der Transformation von braunen zu grünen Immobilien mit zwei wichtigen neuen Partnerschaften auf Ebene von REPM und UBS. Auch 2024 ist die Pipeline für neue Lösungen gut gefüllt: Wir verfolgen neue Ideen im Bereich 'Food Security', 'Impact Lending' und Gelegenheiten mit Naturkapital.

In unseren bestehenden Strategien haben wir erhebliche Fortschritte bei der Behandlung des Klimarisikos und der Messbarkeit unserer Nachhaltigkeitserfolge erzielt, während zugleich eine Vielzahl sich ändernder Vorschriften, Standards und anderer Anforderungen von Stakeholdern und Kunden zu berücksichtigen waren.

In unserem vorliegenden 14. jährlichen Nachhaltigkeitsbericht beschreiben unsere Teams die Nachhaltigkeitsfortschritte in unseren bestehenden Geschäftsbereichen, und wir berichten über einige neue Lösungsansätze zu Nachhaltigkeitsthemen, von denen wir glauben, dass sie in naher Zukunft gängige Praxis sein werden.

Vielen Dank, dass Sie uns auf dieser Reise begleiten!  
Olivia

# Strategie und Ausführung

Wir haben unsere Nachhaltigkeitsressourcen und -steuerung im Jahr 2023 weiterentwickelt. Dies spiegelt die wachsende Grösse und Bedeutung des Themas wider.



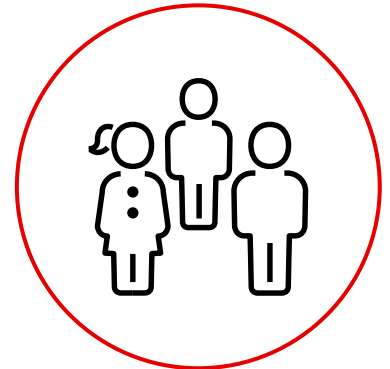


## Planet

Wir sind Treuhänder für das Kapital unserer Kunden. Unser vorrangiges Ziel ist es, hohe risikobereinigte Renditen zu erzielen. Dies erfordert die umfassende Einbeziehung von Nachhaltigkeitsaspekten in unseren Anlageprozess in allen Geschäftsbereichen.

Nachhaltiges Investieren ist potenziell in der Lage, auf verschiedenste Weise (quantitativ und qualitativ) Mehrwert zu schaffen: verbessertes Management physischer Risiken und daraus resultierender Folgen, vermindertes Risiko ggü. Nichteinhaltung von Vorschriften, verbesserte Wettbewerbsposition, Potenzial für positive Klimaauswirkung geringere laufende Kosten – die Liste liesse sich fortsetzen.

Aus diesem Grund beziehen wir Nachhaltigkeit als einen der Schlüsselfaktoren für Entscheidungen und Diskussionen bei REPM mit ein. Dies halten wir in unserer Nachhaltigkeitserklärung fest, welche für alle Geschäftsbereiche gilt.



## Menschen



## Partnerschaften

„Wir wollen Nachhaltigkeit in unsere Privatmarktaktivitäten integrieren und unseren Kunden und Stakeholdern nachhaltigkeitsorientierte Lösungen anbieten, basierend auf der Erwartung, dass dies die langfristigen Renditen für Investoren steigern und zu einer messbar nachhaltigeren Zukunft für alle beitragen wird.“

# Drei zentrale Säulen



Unsere Strategie stützt sich auf drei zentrale Säulen:

## **Planet**

Klimaresistente Anlageobjekte entwickeln und besitzen? und Anlagelösungen anbieten, die an den Netto-Null-Zielen ausgerichtet sind.

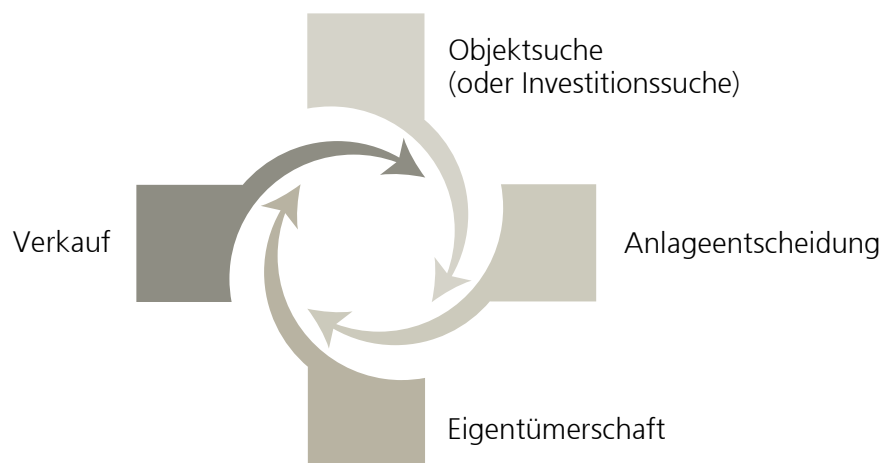
## **Menschen**

Anlageobjekte entwickeln und besitzen? , die einen Beitrag zur Gesellschaft und zum Gemeinwesen leisten und das Leben positiv beeinflussen.

## **Partnerschaften**

Zusammenarbeit zwischen UBS, unseren Stakeholdern und der Finanzbranche, um die Nachhaltigkeitsagenda zu forcieren und ihren weltweiten Einfluss zu maximieren.

In der Praxis bedeutet dies, sicherzustellen, dass umfassende und sich laufend weiterentwickelnde Analysen der Klimarisiken und -chancen (und die erforderlichen Aktionspläne sofern möglich oder relevant) in die Phasen von Beschaffung/Objektsuche , Anlageentscheidung, Eigentümerschaft und Verkauf unserer Vermögensanlagen integriert werden. Auch die sozialen Auswirkungen werden, sofern relevant, berücksichtigt. Diese Aspekte sind in den Anlageprozess integriert und werden in Bereichen von REPM , sofern relevant, berücksichtigt, von Direktimmobilien über indirekte Private-Equity-Investitionen bis hin zu Agraranlagen und vielen verschiedenen Geschäftsbereichen. Weitere Informationen zu spezifischen Ansätzen der einzelnen Geschäftsbereiche sind auf den folgenden Seiten zu finden und auch auf Anfrage erhältlich.



Zu unseren erklärten Schwerpunkten im Jahr 2023 gehörte die Erweiterung der Produktpalette im Bereich Nachhaltigkeit, also die Aufwertung bestehender Strategien sowie die Einführung neuer Anlagelösungen und Strategien. Wir haben dabei einen Fokus sowohl auf unseren Netto-Null-Ansatz, seine Robustheit und dessen Orientierung am Netto-Null-Pfad auf Objektebene (sofern relevant), als auch auf die allgemeinen Umweltziele für die von uns kontrollierten Anlageobjekte gelegt. Im Rahmen unseres Netto-Null-Ansatzes hat REPM gemeinsam mit dem UBS Chief Sustainability Office eine Partnerschaft mit einem globalen Ingenieurbüro aufgebaut, um ein Tool zur Dekarbonisierung von Immobilien zu entwickeln und einzuführen, das derzeit getestet wird.

Die Themen Datenqualität, -abdeckung und -speicherung bleiben für uns ebenfalls von zentraler Bedeutung, da sie eine tragende Säule vieler Aktivitäten sind und kontinuierliche Aufmerksamkeit erfordern. Wir haben unseren Ansatz des Engagements und der aktiven Eigentümerschaft ausgebaut und vertieft. Dazu zählen die Erstellung von «Best practise»-Leitlinien bei grünen Mietverträgen für unsere Teams auf der ganzen Welt sowie die Schulung unserer internen Stakeholder und Teams. Nicht zuletzt haben wir unsere Herangehensweise an physische Risiken weiterentwickelt, seit wir Ende des vierten Quartals 2022 MunichRe als unseren Berater für die Bewertung physischer Klimarisiken an Bord geholt haben.

Hinzu kommen die sich schnell entwickelnde regulatorische Landschaft sowie bestehende Marktstandards, zum Beispiel die Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), unsere Rolle als Vordenker und die aktive Einbindung der Finanzbranche.

Im vergangenen Jahr ist das zentrale REPM-Nachhaltigkeitsteam mit neuen Mitarbeitern in Zürich und London weiter gewachsen. Dies spiegelt die wachsenden Anforderungen und die Bedeutung des Themas sowie unsere beschriebenen ehrgeizigen Ziele für 2023 wider. Das REPM-Nachhaltigkeitsteam besteht nun aus sieben Vollzeitmitarbeitern mit weiteren sieben auf Nachhaltigkeit spezialisierten Fachleuten innerhalb der REPM-Geschäftsbereiche und zusätzlichen, zeitweise eingebundenen Mitarbeitern. Das Team wird mit der fortschreitenden Integration der Mitarbeiter, Produkte und Prozesse der Credit Suisse weiter wachsen.

Mit dem wachsenden Team und der weiter steigenden Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit erhält auch die Nachhaltigkeitssteuerung einen höheren Stellenwert. Im Bereich UBS Asset Management (UBS-AM) erfolgte eine Reihe von Änderungen bei der Nachhaltigkeitssteuerung, und REPM ist nun in allen Governance-Gremien entsprechend vertreten (sofern relevant). Im Jahr 2023 wurden zusätzliche Prozess- und Richtlinienänderungen vorgenommen sowie die Ansätze der Credit Suisse und bestehende Rahmenwerke integriert. Dazu gehört die Einführung eines detaillierteren Impact-Ansatzes innerhalb unseres breiteren Rahmenwerks zur Nachhaltigkeitsklassifizierung für die ganze Angebotspalette von UBS-AM. REPM entwickelte die erste Strategie, welche unter diesem neuen Impact-Ansatz klassifiziert wurde.

Innerhalb von REPM verfügen wir über ein lang etabliertes monatliches Forum, das durch eine eigene Satzung mit klaren Zuständigkeiten und Mitgliedschaften geregelt wird. Das REPM Sustainability Management Forum (SMF) ermöglicht ein strukturiertes Engagement und einen ständigen Austausch sowie die Verbesserung von Ideen und Best-Practice-Wissen. Es ist aber kein Entscheidungsgremium. Das SMF vereint Experten aus mehreren Ländern und Disziplinen und berücksichtigt und diskutiert die Umsetzung der Entscheidungen der verschiedenen REPM-Nachhaltigkeitsarbeitsgruppen in den Geschäftsbereichen. Es hat auch REPM-externe Mitglieder, um ein breites Spektrum an Beiträgen und Sichtweisen zu gewährleisten.

Die Arbeit an Nachhaltigkeitsinitiativen und -ideen ist bei REPM jedoch nicht nur auf Nachhaltigkeitsspezialisten oder Arbeitsgruppen beschränkt. Nachhaltigkeit ist fest in das jährliche Arbeits- und Entwicklungsumfeld eines jeden Mitarbeiters eingebettet, einschliesslich eines speziellen Nachhaltigkeitslehrplans, der auf Themen des Privatmarktes ausgerichtet ist. Seit Anfang 2023 enthalten die Jahresziele vieler REPM-Mitarbeiter zudem mindestens ein nachhaltigkeitsorientiertes Ziel, wodurch eine klare Verbindung zwischen den Nachhaltigkeitsergebnissen und der jährlichen Leistungsbeurteilung und Vergütung hergestellt wird.

Indem wir auf den nächsten Seiten einige der Schwerpunktbereiche 2023 näher betrachten, hoffen wir, Ihnen ein möglichst gutes Verständnis für die Komplexität der Herausforderungen und das umfassende Spektrum der von uns erarbeiteten Lösungen zu vermitteln.





# Klimarisiken

---

Als globales Finanzinstitut liegt es in unserer Verantwortung, die Kunden bei der Bewältigung der Herausforderungen zu unterstützen, die sich aus dem Klimawandel und dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ergeben. REPM verfügt über einen Prozess zum Management von Klimarisiken, um diese zu identifizieren, zu bewerten und potenziell abzumildern. Dies soll die Anpassung und/oder Widerstandsfähigkeit unserer Portfolios hinsichtlich klimawandelbedingter Risikoereignisse und des Übergangs zu einer Netto-Null-Welt verbessern. Dieser Ansatz ist sofern relevant und möglich in den gesamten Investitionslebenszyklus der den Portfolios zugrunde liegenden Anlageobjekte eingebettet.

In der Akquisitionsphase werden relevante Klimarisiken und -chancen (physisch und Übergangs) im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung bewertet und im Investitionsmemo des Anlagekomitees festgehalten. Die dafür verwendeten Tools und Ansätze variieren von Unternehmen zu Unternehmen, je nach Verfügbarkeit von Daten und Best Practices. Unsere unabhängigen Risikoteams führen vierteljährlich standardisierte Risikoprozesse durch, die unter anderem Indikatoren für physische und Transitions-Risiken enthalten, .als ein Beispiel für eine der Nachhaltigkeitskennzahlen, die bewertet werden können. Dabei werden die neuesten verfügbaren Daten verwendet, um hohe Risiken und Optionen zur Minderungen/Mitigation der Risiken zu ermitteln; diese werden in den jährlichen Geschäftsplanungsprozess einbezogen und bei Bedarf an die Entscheidungsgremien für Investitionen weitergeleitet.

Wir prüfen wesentliche Transitionsrisiken mithilfe unseres firmeneigenen Nachhaltigkeits-Dashboards, das die Umweltleistung von direkt kontrollierten Immobilienobjekten anhand wissenschaftsbasierter Pfade und Ziele bewertet, sofern Daten verfügbar sind und eine Teilnahme an GRESB erfolgt. Die Bewertung des Transitionsrisikos erfolgt bei einigen unserer direkten Infrastrukturinvestitionen nach dem IEA-Rahmenwerk. In unserem Multi-Manager-Investmentgeschäft (MMRE, MMPE und MMINFRA) verwenden wir standardisierte Due-Diligence-Fragebögen, um Klimarisiken auf Fonds- und Objektebene zu verstehen, sofern dies möglich ist. Unabhängig davon bewertet MMRE (Multi-Managers Real Estate) physische und Transitionsrisiken mithilfe von S&P Trucost und CRREM-Dekarbonisierungspfaden.

Generell hat die Verminderung von Kohlendioxidemissionen entscheidende Bedeutung für das Erreichen der Netto-Null-Ziele von UBS-AM und des gesamten UBS-Konzerns. Für unsere Direktinvestitionen im Bereich Immobilien wenden wir wissenschaftsbasierte Kohlenstoff- und Energiereduktionspfade sowie das Szenario „unter 1,5 bei keiner oder nur begrenzter Überschreitung“ des Weltklimarats an, um die Dekarbonisierung von Anlageobjekten und Portfolios zu steuern, sofern relevant. Diese Fortschritte in der Dekarbonisierung auf Anlage- und Portfolioebene werden intern überwacht und in einer Reihe von europäischen Fonds (für welche rechtliche Verpflichtungen in Bezug auf Netto-Null eingegangen wurden) formell verfolgt. Für Fonds, die sich noch nicht rechtlich zu diesen Pfaden verpflichtet haben, werden diese informell intern in Betracht gezogen und die Auswirkungen einer solchen Verpflichtung bewertet. Die Pfade und Dekarbonisierungsziele unterstützen den Fortschritt der Kohlenstoffreduktionsleistung einer Anlage, um Zwischenziele zu erreichen, und unterstützen gleichzeitig unsere Ambition, bis 2050 Netto-Null zu erreichen, wo dies festgelegt ist.

Im Jahr 2023 hat UBS-AM eine Reihe von Strategien für Direktimmobilien mit einem immobilien-spezifischen Netto-Null-Rahmenwerk abgestimmt. Diese verfolgen das Ziel, für Liegenschaften eine verbesserte Energieeffizienz und verstärkte Nutzung grüner Energiequellen zu erreichen. Die Dekarbonisierungsziele der Fonds folgen wissenschaftsbasierten Kohlenstoff- und Energiereduktionspfaden.



# Nachhaltigkeitsregulierung

---

Die regulatorische Landschaft verändert und erweitert sich ständig. 2023 machten die Europäische Union und das Vereinigte Königreich mit vielen neuen Vorschriften wie etwa SFDR Level 2 RTS, EU-Taxonomie, TCFD, SDR, CSRD, ESRS und TNFD einen besonders wichtigen Schritt. Die USA folgten mit der Verabschiedung neuer Regeln für Fondsnamen. Heute existieren weltweit mehr als 600 verschiedene Standards für Nachhaltigkeitsberichte, Brancheninitiativen, Rahmenwerke und Richtlinien.

Dies bedeutet, dass alle Asset Manager der laufenden Einhaltung von Vorschriften ihre ständige Aufmerksamkeit und Ressourcen widmen müssen. Mit unserem globalen Kundenstamm, dem globalen Produktangebot und den vielfältigen Produkten über alle Anlageklassen hinweg gilt dies zweifellos auch für REPM.

2023 hat UBS-AM das AM Sustainable Investing Framework neu definiert und aktualisiert, um dem sich ständig entwickelnden Umfeld, in dem wir tätig sind, sowie der Integration der Credit Suisse Rechnung zu tragen. Dieses Rahmenwerk umfasst Mindeststandards für verschiedene Klassifizierungen nachhaltiger Produkte, die auf die einzelnen Geschäftsbereiche innerhalb von REPM und im ganzen Bereich UBS-AM zugeschnitten sind.

Als Teil dieser Überprüfung wurde auch unser Ansatz für Investitionsausschlüsse überdacht und verbessert. Die UBS-AM Sustainability Exclusion Policy ist ein öffentlich zugängliches Dokument und gilt für den ganzen Bereich [UBS-AM](#).

## **Unser künftiger Fokus**

2024 werden wir uns auf viele der gleichen Themen wie im Jahr 2023 konzentrieren; das heisst vor allem auf den Aufbau neuer Nachhaltigkeitslösungen und -strategien sowie die weitere Verfeinerung unserer Ansätze zum physischen Risiko und zum Netto-Null-Ziel, um nur zwei zu nennen. Daten haben weiterhin Priorität, wobei zusätzliche Verbesserungen und die genaue Prüfung von Qualität und Abdeckungsgrad klar im Mittelpunkt stehen und qualitativ hochwertige Informationen noch stärker in unsere Entscheidungsfindung eingebunden werden sollen.

Nicht zuletzt wird auch die Einhaltung der immer strengeren Branchenstandards für Nachhaltigkeit und der regulatorischen Anforderungen einen gehörigen Teil unserer Aufmerksamkeit beanspruchen.

# Wirkung erzielen

Wie wir unsere Theorie in die Praxis umsetzen.



## Fallstudie 1: Immobilien Schweiz

# Attraktiver Solarstrom

Photovoltaikprojekt, Schweiz



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

### Über das Projekt

In Partnerschaft mit dem Verein Energie Zukunft Schweiz AG arbeiten wir daran, den Strombedarf unseres Immobilienportfolios über erneuerbare Energien zu decken. Bereits vor einigen Jahren haben wir ein Grossprojekt für die Planung und den Bau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern unseres Schweizer Gebäudeportfolios gestartet und uns ehrgeizige Ziele gesetzt, zu denen wir uns verpflichten und über die wir jährlich Bericht erstatten.

### Nachhaltigkeit im Überblick

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.

### Unser Mehrwert

Unser Projekt begann 2017 mit dem Bau von drei Photovoltaikanlagen. Dies führte im Sommer 2018 zum Start eines gross angelegten Roll-outs in unserem gesamten Schweizer Portfolio. Unser Ziel für 2018, den Bau von 100 PV-Anlagen bis Ende 2022, haben wir erreicht. Bis heute haben wir mehr als zehn MWp Leistung installiert, das entspricht einer Stromerzeugung für rund 4.000 Haushalte. Allein im Jahr 2023 wurden weitere 26 Objekte mit PV-Lösungen ausgestattet. Die kontinuierliche Identifizierung potenzieller Projekte sowie deren Evaluierung und Realisierung ist ein fortlaufender Prozess.





## Fallstudie 2: Infrastruktur

# Energiespeicher im grossen Massstab

Investitionen in Energiespeicher, USA

Unterstützung des Wachstums der Märkte für erneuerbare-Energien mit umfangreichen Energiespeicherlösungen.

### Über das Objekt

Wir haben in eigenständige Energiespeicherprojekte im texanischen ERCOT-Markt investiert. Die Projekte stellen eine Vielzahl von Produkten und Dienstleistungen für das ERCOT-Netz bereit, darunter Energie- und netzstabilisierende Reserven.

### Nachhaltigkeit im Überblick

Dieses Objekt gilt laut aktueller EU-Taxonomie als nachhaltige Investition, da der Sektor das Wachstum des Marktes für erneuerbare Energien unterstützt. Wir sind zudem Gründungsmitglied des Energy Storage Solutions Consortium, einer Gruppe, die an einer durch Dritte bestätigten Methodik zur Messung der Vorteile von Energiespeicherprojekten bei der Reduzierung von Treibhausgasen arbeitet.

### Unser Mehrwert

Wir haben die Entwicklung dieses Projekts sowie einer Reihe ähnlicher Projekte in den USA aktiv gemanagt, einschliesslich der Auswahl der benötigten Ausrüstung. Wir haben einen Rahmenvertrag mit Canadian Solar Inc. über Batterielösungen im Volumen von bis zu 2,6 GWh abgeschlossen, um die Investitionsstrategie für Energiespeicher zu unterstützen.





## Fallstudie 3: Multi-Manager Immobilien

# Erneuerbare Energie für Mieter

Project Gold, UK

Förderung von Netto-Null-Anreizen und -Massnahmen durch Skalierung und Partnerschaften.

### Über das Objekt

Bei Project Gold handelt es sich um die Rekapitalisierung eines stabilisierten Kernportfolios von britischen Einfamilienhäusern. Die Einheiten befinden sich überwiegend im Norden Englands, d.h. direkt in oder in der Nähe von grösseren Ballungsräumen.

### Nachhaltigkeit im Überblick

Der Projektmanager, ein britisches Nischenunternehmen, konnte gute Fortschritte bei seiner Nachhaltigkeitsagenda vorweisen, und die von Multi-Managers Real Estate (MMRE) eingeholten Investorenreferenzen bestätigten seine vorhandene Kompetenz. MMRE brachte zusätzliches Wissen ein und verbesserte die Nachhaltigkeitsleistung des Portfolios sowie seine formellen Nachhaltigkeitsambitionen und -ziele.

### Unser Mehrwert

Wir haben Mietnachlässe für Mieter eingeführt, die sich für Anbieter erneuerbarer Energien entscheiden, um den Netto-Null-Kohlenstoff-Pfad des Anlagevehikels zu unterstützen (Netto-Null-Ziel bis 2040 in allen Emissionskategorien). Wir verpflichteten den Manager dazu, ab 2023 vollumfänglich an GRESB zu rapportieren/teilzunehmen, volle Transparenz über die Energieverbrauchsdaten der Objekte und Einheiten zu schaffen und binnen 18 Monaten die Anforderungen von Artikel 8 (zuvor Artikel 6) der EU-Offenlegungsverordnung zu erfüllen. Wir gaben regelmässige Prüfungen des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks des Portfolios durch Dritte in Auftrag und übernahmen zusätzliche Investitionen, um (1.) alle Einheiten mindestens auf EPC-Rating B (bisher mindestens C) aufzurüsten und (2.) die Objekte mit Geräten zur Nutzung erneuerbarer Energie auszurüsten, um die Treibhausgasemissionen zu verringern.



## Fallstudie 4: Infrastruktur

# Die digitale Kluft überbrücken

Northern Fiber Holding, Deutschland

Deutscher Glasfaserentwickler und Netz für unterversorgte Gebiete.

### Über das Objekt

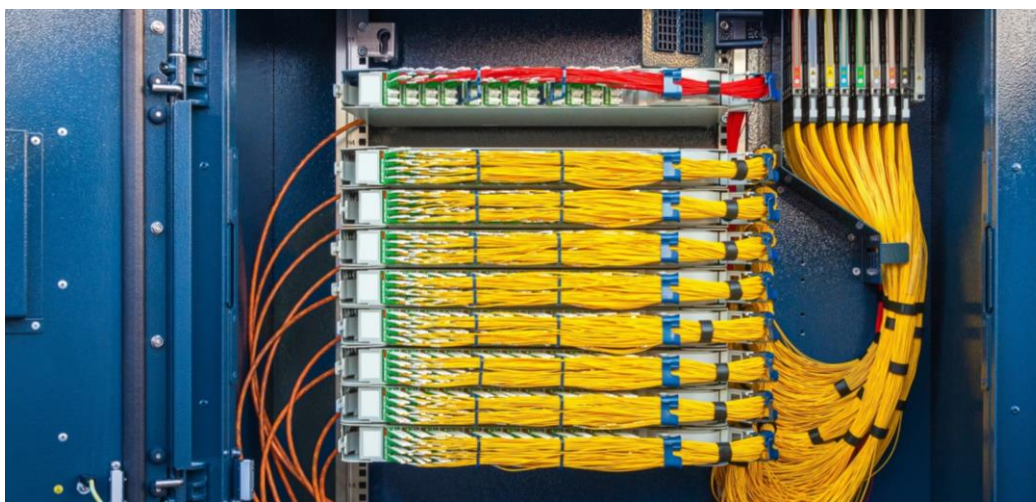
Northern Fiber Holding (NFH) ist ein Unternehmen, das Glasfasernetze betreibt und seinen Privat- und Geschäftskunden in Deutschland Breitbandinternet und Telekommunikationsdienste anbietet. Wir haben im September 2021 das Unternehmen Lünecom übernommen und danach die Übernahme von Sewikom als Ergänzungsakquisition für Lünecom unterstützt, wodurch die NFH-Gruppe entstand.

### Nachhaltigkeit im Überblick

Obwohl Deutschland die grösste Volkswirtschaft Europas ist, rangiert es bei der Glasfaserabdeckung für Haushalte und Unternehmen (FTTH/B) hinter anderen europäischen Ländern. NFH konzentriert sich auf ländliche und abgelegene Regionen und trägt dazu bei, die Anbindung ländlicher Gebiete zu verbessern und so die Chancengleichheit beim Zugang zum Hochgeschwindigkeitsinternet zu erhöhen.

### Unser Mehrwert

Durch unsere Akquisition war NFH in der Lage, den Ausbau des Glasfasernetzes in angrenzende unterversorgte Regionen zu finanzieren. NFH will 300.000 Haushalte bis Mitte der 2020er-Jahre anbinden und kommunale Einrichtungen wie Schulen und medizinische Einrichtungen mit Hochgeschwindigkeitsbreitband versorgen. Im April 2023 haben wir uns die Finanzierung eines Konsortiums europäischer Banken in Höhe von 240 Millionen Euro gesichert, um rund 450 Millionen Euro zur Finanzierung der Expansionspläne einzusetzen. Wir haben NFH dabei unterstützt, erstmals über wichtige Nachhaltigkeitsindikatoren zu berichten (wie Treibhausgasemissionen, Energie, Gesundheit und Sicherheit), die erste Umfrage zur Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit durchzuführen und einen Ansatz für das Nachhaltigkeitsrisikomanagement zu entwickeln.



## Fallstudie 5: Immobilien EMEA

# Eine grünere Logistik

Velocity Point, Grossbritannien

Entwicklung neuer Logistik-Exzellenzzentren bei Einhaltung höchster Nachhaltigkeitsstandards für Gebäude.

### Über das Objekt

Velocity Point ist ein neuer städtischer Logistik-/Industriepark in Leeds, der sich über rund 5,3 Hektar erstreckt und im vierten Quartal 2023 fertiggestellt wurde. Der Standort ist gut geeignet für Lieferungen der letzten Meile, da er Zugang zur A643, zur Anschlussstelle 2 der M612 und zum Stadtzentrum von Leeds bietet – alles in weniger als zehn Minuten.

### Nachhaltigkeit im Überblick

Dieses Objekt umfasst neun Einheiten mit einer Fläche von 325 bis 10.000 Quadratmetern und einer Gesamtfläche von gut 23.000 Quadratmetern. Ihr sorgfältiges Design erlaubt ein EPC-Rating A und einen angestrebten BREEAM-Grad Exzellente. Bei der Entwicklung wurde grosser Wert auf Nachhaltigkeit gelegt, wobei erneuerbare und umweltverträgliche Elemente in das Projekt integriert wurden. Hierzu zählen LED-Beleuchtung und Sommerzeitsteuerung, hocheffiziente Heiz- und Kühlsysteme für die Büros, Energiemanagementsysteme und eine Isolierung zur Optimierung der operativen Effizienz.

### Unser Mehrwert

Neben der Anpassung an die Spezifikationen des EPC-Ratings A haben wir uns verpflichtet, vor Ort in erneuerbare Energiequellen wie PV-Solarzellen zu investieren und Deckenbeleuchtung anzubringen, die den Bedarf an künstlicher Lagerbeleuchtung verringern. Um einen nachhaltigen Arbeitsweg zu fördern, installieren wir ausserdem Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Fahrradunterstände.







## Fallstudie 6: Multi-Manager Infrastruktur

# Modernisierung von Windparks

Momentum, Dänemark

Infrastruktur-Umrüstung mit nachhaltigen Greenfield-Entwicklungen für eine längere Lebensdauer von Wind- und Solarenergieprojekten.

### Über das Objekt

Momentum Energy ist eine in Dänemark ansässige, integrierte Investitions- und Dienstleistungsplattform für erneuerbare Energien, die eine diversifizierte Pipeline von Wind- und Solarprojekten besitzt. Das Unternehmen befindet sich mehrheitlich im Besitz von Arcus Infrastructure Partners, einem langjährigen Partner unseres Teams, das bei allen seinen Objekten Nachhaltigkeitsaspekte beachtet.

### Nachhaltigkeit im Überblick

Momentum hat das Ziel, den Einsatz von erneuerten Turbinen und Komponenten für Repowering und Lebensdauerverlängerung zu fördern. Im Jahr 2022 wurden rund 600 Turbinen gewartet, die ihre ursprüngliche Lebensdauer überschritten hatten und andernfalls stillgelegt und auf einer Deponie entsorgt worden wären. Darüber hinaus erzeugte Momentum 2022 in seinem gesamten Portfolio 290 GWh erneuerbare Energie – genug, um etwa 75.000 Haushalte zu versorgen. Mit der Produktion von erneuerbarer Energie durch die Plattform wurden im Jahr 2022 rund 27.000 Nettotonnen CO<sub>2</sub> vermieden.

### Unser Mehrwert

Wir wenden eine Kombination aus positivem Screening und Ausschlüssen an, um Fondsmanager wie diesen mit soliden Managementfähigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit zu identifizieren. Wir stellen sicher, dass sie über mehr als zehn Nachhaltigkeitskennzahlen (wie die erzeugte Kapazität an erneuerbaren Energien) und ihre PASI-Daten genau berichten und so zur Verbesserung der Datentransparenz beitragen. Wir sind stimmberechtigtes Mitglied des Arcus Limited Partners Advisory Committee und engagieren uns in vielen Governance-bezogenen Angelegenheiten. Wo immer erforderlich, bemühen wir uns um Rücktrittsrechte in den Nebenvereinbarungen, um das Blind-Pool-Risiko zu steuern und sicherzustellen, dass die zugrunde liegenden Objekte mit unseren Nachhaltigkeitsanforderungen übereinstimmen.



# Unternehmerisches Engagement

Wir schaffen entschlossen die notwendige Transparenz, um sinnvolle Massnahmen für nachhaltige Investitionen zu unterstützen.

Als UBS helfen wir 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 unser Handeln 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 unserem Netzwerk von Partnern aus der ganzen Welt bündeln.

Seit über einem Jahrzehnt ist UBS Mitglied von GRESB, einer unabhängigen Organisation, die Nachhaltigkeitsdaten für die Finanzmärkte bereitstellt. GRESB sammelt, validiert und bewertet die Daten und führt ein unabhängiges Benchmarking durch, um Investoren, Asset Managern und der gesamten Branche Geschäftsinformationen, Engagement-Tools und Lösungen für die aufsichtsrechtliche Berichterstattung anzubieten.

Darüber hinaus sind wir Gründungsmitglied von Leading Harvest, einem ergebnisorientierten Nachhaltigkeitsstandard, der 13 Prinzipien, 13 Ziele, 33 Leistungskriterien und 71 Indikatoren für die Nachhaltigkeit von Agrarbetrieben umfasst. Seine Komponenten betreffen die effiziente Nutzung von Wasser, Agrarchemikalien und Energie für den Anbau von Nutzpflanzen sowie die Erhaltung von Böden und Artenvielfalt bei gleichzeitiger Minimierung von Abfällen. Darüber hinaus berücksichtigen sie das Wohlergehen von Pächtern, Mitarbeitern und lokalen Gemeinden. Die Einhaltung des Standards wird durch eine unabhängige externe Zertifizierung gewährleistet, die es den Stakeholdern ermöglicht, nachprüfbar Aussagen am Markt zu machen und zugleich ihre Glaubwürdigkeit, ihre Reputation und ihre gesellschaftliche Akzeptanz zu stärken.



Die nachstehende Liste enthält einige der wichtigsten Mitgliedschaften und Verpflichtungen von UBS.

### UBS: Wesentliche Verpflichtungen

- Net Zero Banking Alliance (Gründungsmitglied)
- CDP: aufgenommen in die A-Liste des CDP für Climate Change Action in 2023
- 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
- Sustainability Accounting Standards Board
- Swiss Sustainable Finance
- United Nations Environmental Programme (UNEP) – Finance Initiative
- UN Sustainable Development Goals
- UN Global Compact
- IFC Operating Principles for Impact Management

### UBS-AM: Wesentliche Verpflichtungen

- Net Zero Asset Managers Initiative (Gründungsmitglied)
- Principles for Responsible Investment (PRI)
- International Corporate Governance Network
- Institutional Investors Group on Climate Change
- Asian Corporate Governance Association
- UK Investor Forum
- UK Governance Forum
- GRESB
- EFAMA Stewardship, Market Integrity and ESG Investment Standing Committee
- US Green Building Council (USGBC)
- Transition Pathway Initiative
- Farm Animal Investment Risk & Return
- Nature Action 100

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

### UN-PRI-Bewertung

Bei der UN-PRI-Bewertung 2023 erhielten wir vier Sterne (86 Punkte im Vergleich zum Medianwert 62,5) für Direktimmobilien, fünf Sterne (92 Punkte im Vergleich zum Medianwert 80) für Infrastruktur und vier Sterne (84 Punkte im Vergleich zum Medianwert 60) für indirekte Immobilienanlagen.

### Wichtige Informationen

Die Principles for Responsible Investing (PRI) sind eine Investoreninitiative in Partnerschaft mit der UNEP Finance Initiative und dem UN Global Compact. Die Unterzeichner von PRI sind verpflichtet, jedes Jahr öffentlich über ihre Aktivitäten im Bereich verantwortungsbewusster Investitionen zu berichten. Eine Kopie des öffentlichen Transparenzberichts von UBS-AM können Sie am Fuss unserer Internetseite [hier](#) herunterladen.

Weitere Informationen zu PRI finden Sie auf der Internetseite [hier](#) und mehr über die PRI-Bewertungsmethodik erfahren Sie [hier](#). Wie alle Unterzeichner leistet UBS-AM einen jährlichen Mitgliedsbeitrag an PRI und hat im Zusammenhang mit der Bewertung keine weitere Vergütung an PRI gezahlt.



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

Signatory of:





# Neue Massstäbe setzen

Starke Ergebnisse bei den  
GRESB Assessments 2023.

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

Im Jahr 2023 bewertete GRESB 2.084 Immobilienstrategien und -gesellschaften, 172 Infrastrukturstrategien und 687 Infrastrukturobjekte. Wir haben insgesamt 25 Strategien (21 aus dem Bereich Immobilien und vier aus dem Bereich Infrastruktur)<sup>1</sup> mit Standorten in aller Welt, darunter die Schweiz, Deutschland, Japan, die USA und Grossbritannien, eingereicht.

Diese 25 Strategien entsprechen einem Objektwert von rund 51 Milliarden US-Dollar.

100% der 20 eingereichten diskretionären Strategien erhielten vier oder fünf Sterne, und alle übertrafen den GRESB-Durchschnitt.

### Managementkomponente

Wie schon im Vorjahr erhielten alle von uns eingereichten diskretionären Strategien mit Immobilien und Infrastruktur die Bestnote (30/30). Die Managementkomponente misst Strategie und Führungsmanagement, Richtlinien und Prozesse, das Risikomanagement und den Ansatz zur Einbindung der Stakeholder einer Organisation.

### Performancekomponente

Mit seinen 17 offengelegten Strategien erreichte REPM einen Gesamtdurchschnitt von 60/70 Punkten<sup>2</sup>, das ist eine Steigerung gegenüber dem Durchschnittswert 51/70 des Vorjahres und besser als der GRESB-Durchschnitt von 48/70. Die Performancekomponente umfasst Indikatoren wie Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch und Abfall.

### Entwicklungskomponente

REPM reichte insgesamt acht Strategien<sup>1</sup> für diese Komponente ein, die für an Neubauten beteiligte Einrichtungen bestimmt ist. Zwei Schweizer Strategien erhielten erneut ein Fünf-Sterne-Rating und übertrafen mit durchschnittlich 67/70 Punkten<sup>2</sup> den GRESB-Durchschnitt von 56/70. Hierzu zählt unsere offene Core-Strategie Swiss Residential II, die den ersten Rang in ihrer Vergleichsgruppe verteidigte.

### Assessment Immobilien

Von den 17 offengelegten Immobilienstrategien erhielten zwölf ein Fünf-Sterne-Rating; vier davon erzielten in ihrer Vergleichsgruppe den ersten Platz.

Unsere offene britische Core-Strategie führt die Kategorie UK Diversified im siebten Jahr in Folge an und wurde dabei als einzige Strategie in ihrer Vergleichsgruppe von 113 Teilnehmern mit fünf Sternen ausgezeichnet. Unsere offenen Core-Strategien für deutsche Logistik und europäische Büroimmobilien erhielten den Titel *Sector Leader* in zwei beziehungsweise drei Sektoren für nicht börsennotierte Strategien.

### Assessment Infrastruktur

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

Zwei unserer Infrastrukturfonds behielten ihr Fünf-Sterne-Rating mit 95 und 94 von 100 Punkten bei.

---

Anmerkungen: **1** Von den 25 eingereichten Strategien befindet sich eine Infrastrukturstrategie in der Übergangsfrist (Grace Period), und vier Immobilienstrategien sind nicht-diskretionär. Acht Strategien haben am Entwicklungsmodul teilgenommen, von denen sechs offengelegt wurden. Nur diskretionäre Fonds werden im Detail offengelegt. **2** Ungewichteter Durchschnitt auf Basis von 17 offengelegten Immobilienstrategien, drei offengelegten Infrastrukturstrategien und sechs offengelegten Einreichungen im Bereich Entwicklung.

„Die Teams von REPM haben in den letzten Jahren sehr hart daran gearbeitet, Nachhaltigkeitsthemen stärker in den Mittelpunkt zu rücken. Ich freue mich sehr, dass sich diese Bemühungen 2023 in hervorragenden Ergebnissen niederschlagen. Aber die Messlatte für Nachhaltigkeit steigt schnell; es gibt noch viel zu tun.“

**Olivia Muir, Head of Sustainability, Real Estate & Private Markets**

### Wichtige Informationen

GRESB ist eine unabhängige Organisation, die Nachhaltigkeitsdaten für die Finanzmärkte bereitstellt. GRESB sammelt, validiert und bewertet Nachhaltigkeitsdaten und führt ein unabhängiges Benchmarking durch, um Investoren, Asset Managern und der gesamten Branche Geschäftsinformationen, Engagement-Tools und Lösungen für die regulatorische Berichterstattung anzubieten. UBS ist seit über einem Jahrzehnt Mitglied von GRESB.

Auszeichnung per Oktober 2023. UBS hat Daten von 2022 für das GRESB Assessment 2023 verwendet. Weitere Informationen über GRESB finden Sie auf der Webseite [hier](#), mehr über die GRESB-Bewertungsmethodik erfahren Sie [hier](#). GRESB erhält von seinen Mitgliedern eine jährliche Vergütung für die Bewertungen. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

# Multi-Managers Real Estate



Unsere indirekten Immobilienstrategien nehmen zwar nicht am GRESB Real Estate Assessment teil, die Mehrheit der ihnen zugrunde liegenden Investitionen dagegen schon. Das GRESB Real Estate Assessment ist für Multi-Managers Real Estate (MMRE) das derzeit effektivste Instrument zur Bewertung, Überwachung und Berichterstattung hinsichtlich der Nachhaltigkeitsleistung unserer Investitionen. Die nachstehende Tabelle zeigt das GRESB-Rating und die Punktzahlen der wichtigsten gemischten Produkte von MMRE sowie den jeweiligen Anteil der Investitionen, der am GRESB Real Estate Assessment 2023 beteiligt war. Die GRESB-Bewertungen der unten aufgeführten Produkte von MMRE übertrafen den Durchschnitt der GRESB-Benchmark von 75 (gleichgewichtet) und 80 (gewichtet nach Bruttovermögenswert/GAV). Die Punktzahlen für Management und Performance der MMRE-Produkte im Vergleich zum Durchschnitt der GRESB-Benchmark von 28 beziehungsweise 52 (gewichtet nach GAV) sind ebenfalls in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

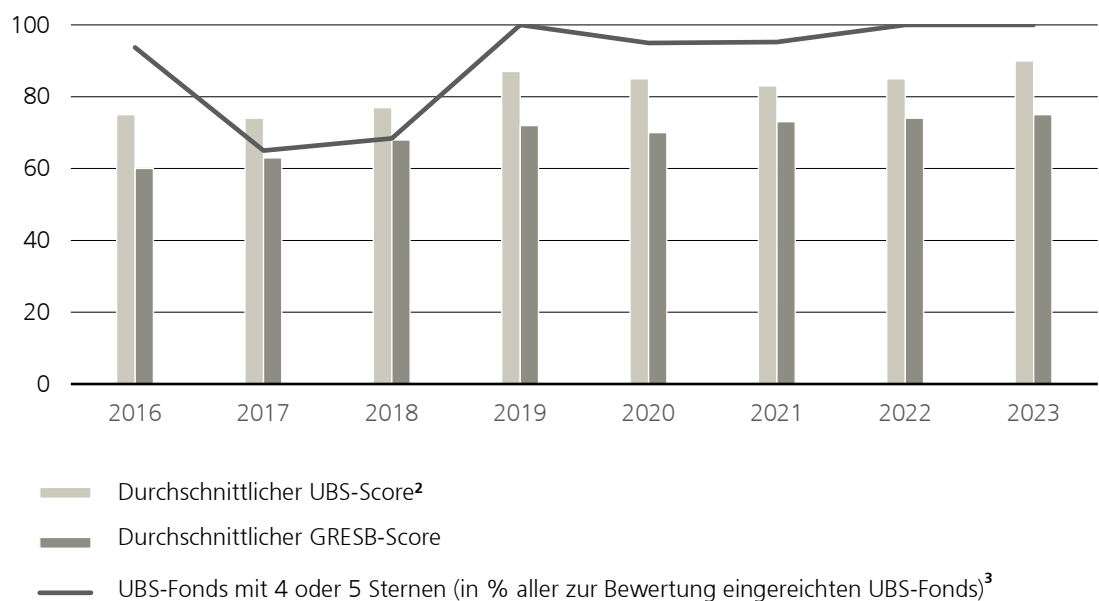
Produktname	GRESB-Score <sup>1</sup>	GRESB-Rating	Management Score (/30)	Performance Score (/70)	An GRESB berichteter %-Anteil des NAV <sup>2</sup>	Risiko-profil
Global Strategy	82	4 Sterne	29	52	98	Core
Swiss Investment Foundation	83	4 Sterne	29	53	98	Core
Global ex-Canada Strategy	81	3 Sterne	29	52	95	Core
Global US Strategy	80	3 Sterne	29	51	72	Core+

Anmerkungen: **1** GRESB-Ratings und -Scores sind gewichtete Durchschnittswerte, die auf der Summe der Marktwerte der zugrunde liegenden Investitionen und der nicht in Anspruch genommenen offenen Zusagen (ex-cash allocation) zum dritten Quartal 2023 basieren. Ausgenommen sind Investitionen, die sich in der GRESB-Übergangsfrist befinden. Berechnet unter Verwendung der Wechselkurse zum Ende des dritten Quartals 2023. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Indikator für zukünftige Ergebnisse. **2** Per drittes Quartal 2023 auf Basis von Investitionen, die am GRESB Real Estate Assessment 2023 teilgenommen haben, einschliesslich derjenigen in der Übergangsfrist und von Co-Investitionen, die im Rahmen der Teilnahme des Hauptfonds an der GRESB Real Estate Assessment 2023 bewertet wurden.

# Langfristige Performance



Die Messlatte steigt, aber die UBS-Strategien übertreffen die Durchschnittswerte regelmässig.



## Immobilien

90 /100 ggü. Ø 75

GRESB-Score

30 /30 ggü. Ø 27

Management-Score

60 /70 ggü. Ø 48

Performance-Score

## Infrastruktur

94 /100 ggü. Ø 83

GRESB-Score

30 /30 ggü. Ø 28

Management-Score

64 /70 ggü. Ø 55

Performance-Score

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM). Scores basierend auf GRESB Assessment Daten 2012–2023, Oktober 2023. Anmerkungen: **1** Das 2016 überarbeitete GRESB Star Rating basiert auf dem GRESB-Score und seiner Quintil-Position relativ zum GRESB-Universum. Befindet sich eine Organisation im obersten Quintil, erhält sie ein GRESB 5-Sterne-Rating; befindet sie sich im untersten Quintil, erhält sie ein GRESB 1-Sterne-Rating. Da das GRESB-Rating im Verhältnis zur globalen Leistung der berichtserstattenden Organisationen berechnet wird, zeigt es die Position einer Organisation auf einer globalen Skala. Vor 2016 basierte die GRESB-Bewertung auf einer Green-Star-Auszeichnung, die nur für Teilnehmer des Real Estate Assessments vergeben wurde, die mehr als 50% der für jede relevante Komponente vergebenen Punkte erzielten. 2020 hat sich die Struktur der GRESB Assessments grundlegend geändert und eine neue Basis für die Performancemessung geschaffen. GRESB rät von einem direkten Vergleich zwischen den GRESB-Scores 2020 und den Ergebnissen der Vorjahre ab. **2** Stellt den mittleren (ungewichteten) Durchschnitt der GRESB-Scores der UBS-Immobilienfonds dar. **3** 20 Strategien umfassen die Gesamtzahl der Einreichungen bei GRESB im Jahr 2023, vier der Einreichungen waren nicht-diskretionäre Mandate und eine befindet sich in der Übergangsfrist, sie werden daher in der Tabelle nicht berücksichtigt.



# Unsere Ziele und Fortschritte

---



In unserer letzten Broschüre hatten wir angekündigt, unsere Ziele zu überprüfen, die vor über fünf Jahren festgelegt wurden – in einer anderen Welt als der, in der wir heute tätig sind. Seitdem haben wir jede Zielvorgabe unter Berücksichtigung von Marktpraktiken, Kundenanforderungen und verfügbaren Benchmarks und Daten neu bewertet. Das Ergebnis wird im Folgenden umrissen: Wir haben uns Zwischenziele für 2030 gesetzt, um unsere Ambitionen des Netto-Null-Ziels im Jahr 2050 in Bezug auf Energieverbrauch und Emissionen zu unterstützen, und diese anhand der aktuellen Best Practices der Branche (einschliesslich CRREM) validiert. Bei einer Reihe von Fonds in Europa und der Schweiz sind diese Netto-Null-Ambitionen in der rechtlichen Dokumentation reflektiert, während für unsere anderen Fonds die praktischen und kommerziellen Auswirkungen der Aufnahme von Netto-Null-Zielen als rechtsverbindliche Elemente auf Anlageebene bewertet werden. Darüber hinaus setzen wir in allen Regionen Ziele und verfolgen die Fortschritte bei weiteren wichtigen Kennzahlen wie Wasser, Abfall, Datenerfassung, Anteil erneuerbarer Energien und Zertifizierung, wie ebenfalls unten dargestellt.

Ziele Real Estate 2030<sup>1</sup>  
(ggü. Ausgangsjahr)

**-50%**

Intensität der  
Treibhausgasemissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

Aggregierte Veränderung  
REPM 2022 ggü. 2021<sup>2</sup>

**-7%**

---

**-36%**

Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)

**-4%**

## Highlights 2022<sup>3</sup>

+0,3%

Wasserintensität (dm<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)  
2022 ggü. 2021

38%

umgeleitete  
Abfälle

49%

Green Certified Buildings  
im Objektbestand

18%

der verbrauchten  
Energie erneuerbar

96%

Datenabdeckung  
(THG-Scope 1+2)

56%

Datenabdeckung  
(THG-Scope 3)

74%

Datenabdeckung  
(Energie)

Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM). Die Zielvorgaben und Performancedaten beziehen sich nur auf die bei GRESB eingereichten direkten Immobilienfonds, die UBS Asset Management per 31. Dezember 2022 gemanagt hat und die unserer Einflussnahme unterliegen. Die Ziele und Fortschritte werden intern überwacht und in einer Reihe von europäischen Fonds (für welche rechtliche Verpflichtungen in Bezug auf Netto-Null eingegangen wurden) formell verfolgt, während sie intern für andere Fonds, die sich noch nicht rechtlich zu diesen Pfaden verpflichtet haben, informell in Betracht gezogen.

**1** Das festgelegte Ausgangsjahr ist 2021. Die aggregierten globalen Ziele sind ein gewichteter Durchschnitt der regionalen Ziele auf Basis der Fläche (Quadratmeter). Für alle Fonds mit Ausnahme der Schweizer Fonds wurden die Ziele für die Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1, 2, 3) und die Energieintensität in Übereinstimmung mit den vom Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) entwickelten objektspezifischen Dekarbonisierungspfaden entwickelt. Zur Berechnung umfassender THG-Emissions- und Energieintensitätsziele, die alle unsere Immobilienanlagen (auch die mit unvollständiger Datenerfassung) berücksichtigen, wurden die Ziele mithilfe von Näherungswerten hochskaliert. Konkret entsprechen die Ziele entweder den gemeldeten Daten, hochgerechnet auf 100% (wenn der Erfassungsgrad weniger als 100%, aber mehr als 50% beträgt), oder der CRREM-Benchmark als Näherung, wenn der Erfassungsgrad, die Tage der Datenverfügbarkeit oder die Belegung weniger als 50% betragen. Die Ziele aller Schweizer Fonds basieren auf bereits bestehenden, rechtlich verbindlichen Zielen, die den Investoren mitgeteilt wurden und auf Regierungsrichtlinien beruhen: –50% THG-Emissionen (Scope 1,2) bis 2030, Ausgangsjahr 2019, und –30% Energieintensität bis 2040, Ausgangsjahr 2019. Hier angepasst an das Ausgangsjahr 2021 und das Zieljahr 2030, um mit den globalen Zielvorgaben übereinzustimmen. **2** Der aggregierte und regionale Fortschritt zwischen 2021 und 2022 in Bezug auf Treibhausgas-, Energie- und Wasserintensität wird anhand der tatsächlichen Performance von Objekten mit einer Datenabdeckung von mehr als 50% berechnet (das heisst, es werden Objekte ausgeschlossen, bei denen die Abdeckung, die Tage der Datenverfügbarkeit oder die Belegung weniger als 50% betragen). Diese Performancedaten stammen in den meisten Fällen aus der GRESB-Einreichung jedes Fonds. Der regionale Fortschritt für die Schweiz basiert auf eingereichten Daten, die dem lokalen Marktstandard der REIDA-Methodik entsprechen. Die Durchschnittswerte für die Treibhausgas-, Energie- und Wasserintensität und die damit verbundenen Datenerfassungszahlen werden auf Basis der Fläche (Quadratmeter) gewichtet. **3** Die Performance bei umgeleiteten Abfällen wird nach dem Gesamtabfallverbrauch gewichtet (wie in GRESB eingereicht für jeden Fonds). Immobilien in der Schweiz sind aufgrund von Marktunterschieden bei der Erhebung von Abfalldaten von der Performanceberechnung ausgeschlossen. Der Verbrauch von erneuerbarer Energie wird auf Basis des kWh-Verbrauchs gewichtet und entspricht der verbrauchten erneuerbaren Energie, die von inner- oder ausserhalb des Standorts bezogen wird, in kWh, geteilt durch den gesamten gemeldeten Energieverbrauch in kWh; der prozentuale Anteil der Green-Building-Zertifizierung wird auf der Basis der Gesamtzahl der berücksichtigten Anlagen berechnet und bezieht sich sowohl auf Planungs- als auch auf Betriebszertifikate.

## UBS Asset Management Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich  
Switzerland

### Head of Sustainability REPM

#### Chair – REPM Sustainability Management Forum

Olivia Muir  
+44-20-7901 57 42  
olivia.muir@ubs.com



[www.ubs.com/privatemarkets-sustainability](http://www.ubs.com/privatemarkets-sustainability)

**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 März 2024. **Für globalen Gebrauch genehmigt.**

© UBS 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

