



J. SAFRA SARASIN



J. Safra Sarasin Anlagestiftung (SAST)

Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz»
Portfolio / Nachhaltigkeitsbericht 30. Juni 2019



Inhalt

Einführung	5
Der Entwicklung zur Nachhaltigkeit voraus	5
Portfolio Neuigkeiten	6
Nachhaltigkeit wird zum Standard	7
Nachhaltigkeitsansatz	10
Ein holistischer Nachhaltigkeitsansatz	10
Nachhaltigkeitsanalyse von Immobilien	11
Nachhaltigkeit integriert im Anlageprozess	12
Nachhaltigkeitsbericht	13
Portfolio Benchmark-Analyse	13
Umweltmanagementsystem	14
Nachhaltigkeitsmassnahmen	16
Portfolio	17
Portfolio «Nachhaltig Immobilien Schweiz»	17

Der Entwicklung zur Nachhaltigkeit voraus

Die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» der J. Safra Sarasin Anlagestiftung trägt die Nachhaltigkeit im Namen, welche in den Anlagerichtlinien festgeschrieben ist. Der vorliegende Bericht zum Halbjahr 2019 erklärt die Herangehensweise und dokumentiert die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios hinsichtlich der Nachhaltigkeit. Nebst Neuigkeiten zum Portfolio wird der Bericht ergänzt durch die Sicht der Bank J. Safra Sarasin auf die Entwicklung von internationalen Nachhaltigkeitszielen und bevorstehenden immobilienrelevanten Regulierungen. Unser Nachhaltigkeitsansatz hilft, diese Entwicklungen frühzeitig zu antizipieren und aufzunehmen.

Überblick

Die Anlagegruppe blickt im letzten Halbjahr auf eine Vielzahl von wichtigen Ereignissen zurück.

Die sehr erfolgreiche vierte Emission führte der Anlagegruppe CHF 130 Mio. an neuem Kapital zu, die dazu beitragen das Ziel der Reduktion der Fremdfinanzierungsquote und die Finanzierung der laufenden Bauprojekte zu erreichen. Die Grundsteinlegungen in Zuchwil SO, Altdorf UR und Düringen FR zeugen ebenfalls von einem zufriedenstellenden Fortschritt bei den laufenden Bauprojekten. Das Bauprojekt in Reinach AG konnte erfolgreich abgeschlossen werden und dabei der erste Zusammenschluss für Eigenverbrauch (ZEV) den Betrieb aufnehmen. Die ZEV ermöglicht der Mieterschaft die Solarstrom-Nutzung der eigenen Photovoltaikanlage.

Um dem mächtigen Trend der Nachhaltigkeitsentwicklung von der Nische zu einem neuen Standard voraus zu bleiben, ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Nachhaltigkeit des Portfolios unentbehrlich. Aufgrund des umfassenden Nachhaltigkeitsansatzes, welcher durch die Bank J. Safra Sarasin sichergestellt wird, sehen wir die Anlagegruppe gut aufgestellt, um zukünftigen Herausforderungen zu begegnen.

Dies soll auch in der Zukunft zu einer nachhaltigen Performance und Wertentwicklung führen, damit die Anlagegruppe im Vergleich mit dem KGAST Benchmark für gemischte Immobilien attraktiv bleibt. Die aktuellen finanziellen Kennzahlen sind jeweils im Quartalsbericht ersichtlich.

Nachrichtungsbericht per 30. Juni 2019

Der folgende Bericht ist in vier Teile gegliedert.

Im ersten Teil werden wichtige Neuigkeiten der Anlagegruppe zusammengefasst und ein Ausblick auf zukünftige Nachhaltigkeitsentwicklungen und Regulierungsbestrebungen gegeben. Es wird der strategische Fokus von laufenden Bauprojekten auf Photovoltaikanlagen und ZEVs erläutert, um der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen.

Im zweiten Teil wird der umfassende Nachhaltigkeitsansatz erklärt, welcher den ganzen Lebenszyklus von Immobilien miteinschliesst. Jede einzelne Liegenschaft wurde bewertet und ermöglichen somit einen Vergleich des Portfolios anhand von Benchmarks.

Im dritten Teil des Berichtes wird die aktuelle Nachhaltigkeitsanalyse des Portfolios dargestellt, das Umweltmanagement aus jährlichen Verbrauchsdaten der Liegenschaften erläutert und durchgeführte Nachhaltigkeitsmassnahmen beschrieben.

Im vierten Teil ist die gegenwärtige Portfolioübersicht abgebildet.

Portfolio Neuigkeiten

Erfolgreiche Emission

Erfolgreiche 4. Emission SAST Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz»

Der anvisierte Betrag von CHF 100 Mio. wurde deutlich überzeichnet. Um die Kürzung der Zeichnungen abzdämpfen wurden aufgrund des erforderlichen Kapitalbedarfs Zeichnungen in der Höhe von CHF 130 Mio. zugelassen. Die Verwendung wird aufgeteilt auf das strategische Ziel die Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, Finanzierung laufender Bauprojekte sowie die Finanzierung einer Beteiligung an einer Arealentwicklung. Zudem konnten durch die Öffnung des Immobilienportfolios 54 neue Investoren für die J. Safra Sarasin Anlagestiftung gewonnen werden.

Grundsteinlegung

Am Puls der Mobilität – Grundsteinlegung für das Bauprojekt CUBO

Das Gebäude wird in Altdorf gebaut, direkt am neuen NEAT Bahnhof, welcher ab 2021 ein wichtiger Verkehrsknoten auf der Nord-Süd-Achse der «Neuen Alpen Transversale» sein wird und Eingangstor zum Kanton Uri ist. Das Gebäude enthält zwei Gewerbegehöuse und 36 Mietwohnungen. Für die Gewerberäume konnte ein langfristiger Mieter gefunden werden. Das Projekt bildet einen Anker für die neue Bauentwicklung rund um den Bahnhof. Das Gebäude zeichnet sich durch eine ökologische Energieversorgung mit einer Wärmepumpe und PV-Anlage aus. Für die Mieterschaft ist ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) geplant. Das Projekt CUBO mit Gestehungskosten von CHF 19.6 Mio. wird voraussichtlich im März 2021 fertiggestellt.

Auszeichnung

Auszeichnung für das Areal «Lorymatte» in Münsingen

Die Liegenschaft in Münsingen hat durch den Verein für Ortsbildpflege Münsingen (VOM) eine Auszeichnung für «moderne und verdichtete Wohnsiedlung» verliehen bekommen. Der VOM-Präsident Georges Dubied erklärte: *«Es ist für uns von grosser Bedeutung, dass die Entwicklung des Ortes die nötige und berechtigte Anerkennung für aussergewöhnliche Überbauungen bekommt.»* Die Liegenschaft zeichnen sich durch eine Minergie-P-ECO Zertifizierung, tiefe graue Energie durch Holzelementbauweise, ökologische Baumaterialien sowie ein Gebäudeleitsystem für die digitale Erfassung von Verbrauchsdaten aus und verfügt über eine hervorragende Nachhaltigkeitsbewertung.

Solarstrom

Inbetriebnahme der ersten ZEV in Reinach

Mit der Fertigstellung des Bauprojektes in Reinach AG wurde in unserem Portfolio der erste Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) in Betrieb genommen. Die so zusammengeschlossene Mieterschaft profitiert von günstigem und ökologischem Solarstrom. Die eigene Photovoltaikanlage soll 32'000 kWh pro Jahr produzieren. Der Solarstrom soll so weit wie möglich im Gebäude verwendet werden. Überschüssiger Strom wird in das Netz gespeist. Bei ungenügender Produktion wird durch ein intelligentes System Strom vom Netz bezogen und abgerechnet. Die Anlage wurde in Zusammenarbeit mit «Blockstrom» erstellt, welche auch die ganze Abrechnung durchführt.

Nachhaltigkeit wird zum Standard

Eine Vielzahl von internationalen Bestrebungen auf den höchsten politischen Ebenen sind im Gang Nachhaltigkeit als neuen Standard zu etablieren: Vom «Übereinkommen von Paris», den «17 Nachhaltigkeitszielen» der Vereinten Nationen bis hin zum «EU Action Plan for Sustainable Growth». Der Finanzwirtschaft und insbesondere dem Immobiliensektor stehen damit umfassende Regulierungen bevor. Aufgrund unseres Nachhaltigkeitsansatzes sehen wir uns gut für diese Entwicklungen gewappnet.

Klimawandel im Zentrum der Regulierung in der EU

Die Klimaziele des «Übereinkommens von Paris» geben eine Beschränkung des Temperaturanstiegs auf deutlich unter 2°C im Vergleich zu vorindustriellen Werten von 1850-1900 und maximal auf 1.5°C vor. Die damit erforderliche Reduktion von Treibhausgasemissionen (THG) auf Netto-Null bis 2050, stellt aktuell die dringlichste gesellschaftliche Herausforderung dar und steht im Fokus einer Vielzahl von bevorstehenden Regulierungen. Das Risikomanagement wird ein Schlüsselproblem, denn auf dem gegenwärtigen Pfad drohen wir über die Klimaziele hinauszuschliessen mit daraus resultierenden physischen Risiken. Werden Bestrebungen zum Klimaschutz und Einhaltung der Klimaziele nicht energisch genug umgesetzt, resultieren andererseits sogenannte Übergangsrisiken. Die Zeit drängt, denn das verbleibende Karbonbudget (wie viel THG emittiert werden darf bis das 1.5°C-Ziel überschritten wird) ist begrenzt. In einem «business-as-usual»-Szenario wird das Budget in 10 bis 15 Jahren aufgebraucht sein. Gebäuden wird im Klimaschutz eine wichtige Rolle zugeschrieben, da global 40% der energiebezogenen Treibhausgasemissionen und 36% der Endenergie auf den Immobiliensektor entfallen.

Die im Juni 2019 vorgestellte «Taxonomie» der Europäischen Kommission definiert sogenannte «grüne wirtschaftliche Aktivitäten». Gebäude werden dabei als ein übergreifendes Thema identifiziert, welches sich für Klimaschutz besonders eignet. Die umfassende Auswirkung der «Taxonomie» auf den Immobiliensektor erstreckt sich von der Planung von Neubauten, Renovation von bestehenden Gebäuden bis zur Akquisition von Immobilien. Bauprojekte müssen nationalen Anforderungen der Niedrigstenergiegebäude folgen und einen Energieverbrauch von «EPC Rating B» oder besser anstreben. Renovationen von Gebäuden und einzelne Sanierungsmassnahmen sollen eine Energieeffizienzsteigerung von 30% und die Produktion von erneuerbaren Energien erzielen. Die Akquisition von Gebäuden soll sich auf energie- und ressourceneffiziente Gebäude mit tiefen THG-Emissionen beschränken, welche sich in den Top-15% des Gebäudebestands befinden und ein «EPC Rating B» oder höher aufweisen. Alle anderen konventionellen Gebäude müssen nachfolgend innert drei Jahren nach dem Kauf verbessert werden. Klimaschutz und das Monitoring von Verbrauchsdaten bei Immobilien werden so zu einem breiten Standard.

Entwicklung Regulierungsbestrebungen in der Schweiz	Mögliche Auswirkungen auf Immobilien (Auswahl)
Bund	
<ul style="list-style-type: none"> Beratung Totalrevision CO₂-Gesetz im Ständerat, inklusive Reduktionsverpflichtungen gemäss «Übereinkommen von Paris» (Klimagesetzgebung 2020 - 2030) Bundesratsbeschluss Klimaziel Netto-Null bis 2050 Arbeitsgruppe für nachhaltige Finanzwirtschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Geplanter Abgabesatz pro Tonne CO₂ max. CHF 210.00 Ab 2023 CO₂-Grenzwerte für Altbauten bei Heizungsersatz bei max. 20kgCO₂/m², Reduktion in Fünfjahresschritten für Reduktionsziel der Kantone bis 2050 Massnahmen für forcierte Dekarbonisierung ab 2030 Auswirkungen u.a. der «Taxonomie» auf die Schweiz
Kantone	
<ul style="list-style-type: none"> Umsetzung laufende MuKEN 2014 (Ziel ca. Minergie P) Planung MuKEN 2020 (Ziel ca. Minergie A) Erklärung von Klimanotständen (z.B. Stadt Zürich und Basel-Stadt) 	<ul style="list-style-type: none"> Verschärfung von Energievorschriften (Niedrigstenergiegebäude oder NZEB) und Sanierungsvorgaben Weitere Verschärfung (Nullenergiegebäude) der Energievorschriften, Verbot von fossilen Heizungen

Einführung

Ausrichtung auf die 17 Nachhaltigkeitsziele der UNO

Die umfassende Nachhaltigkeitsanalyse der Bank J. Safra Sarasin für Immobilien ist ausgerichtet auf zehn der 17 Ziele der «Agenda 2030» für Nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen. Die «Agenda 2030» bildet den internationalen Referenzrahmen um Lösungen für die globalen Herausforderungen beizutragen. Die 17 Ziele umfassen soziale, wirtschaftliche und umweltpolitische Aspekte. Hinsichtlich der dringlichen Herausforderungen des Klimawandels hilft der Referenzrahmen Nachhaltigkeitsbestrebungen zu koordinieren, transparent zu kommunizieren und darüber zu berichten.

Um einen Beitrag für die Umsetzung der Ziele zu leisten, bewirtschaften wir unsere Liegenschaften effizient und kontrollieren den ökologischen Fussabdruck, um diesen kontinuierlich zu senken. Wir fokussieren auf effiziente Energiesysteme und erneuerbare Energien bei Bauprojekten. Durch umweltfreundliche Baumaterialien, effiziente Belüftung und einen barrierefreien Zugang stellen wir das Wohlbefinden und den Komfort der Mieter in unseren Liegenschaften sicher. Im Kapitel zur Nachhaltigkeitsanalyse zeigen wir auf, wie diese Massnahmen zu den jeweiligen ausgerichteten Nachhaltigkeitszielen beitragen.

Ausrichtung an zehn der Nachhaltigkeitsziele der UN-«Agenda 2030»



Quelle: UN

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

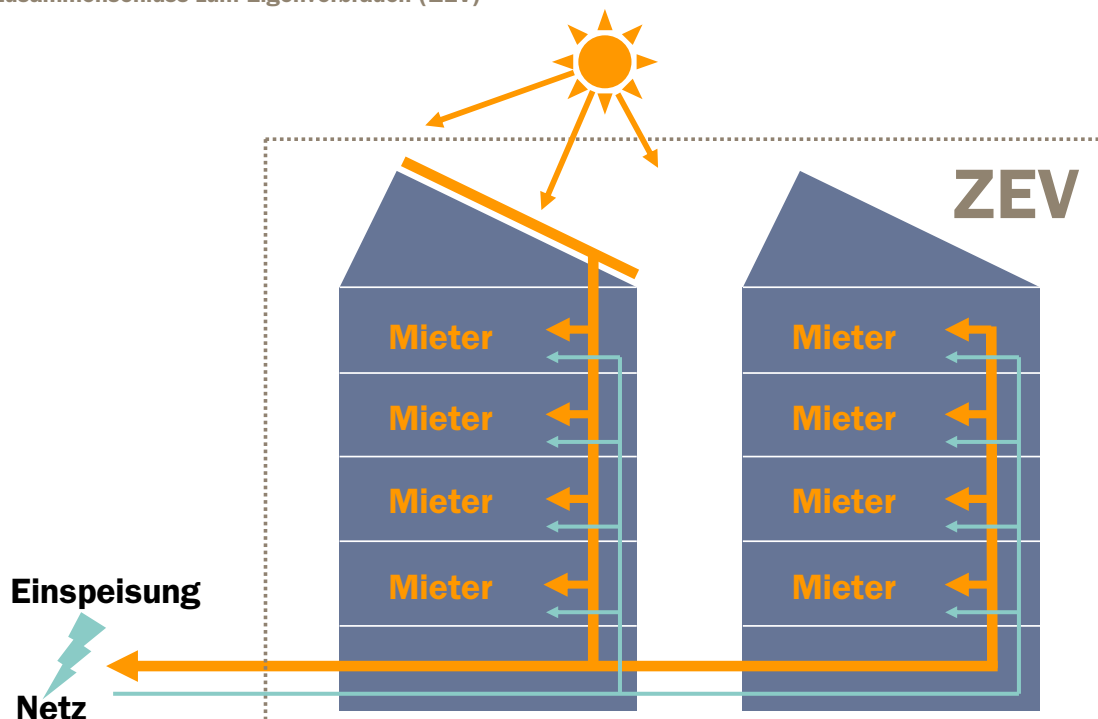
Erneuerbare Energien, insbesondere Solarenergie, finden weltweit eine immer breitere und kostengünstigere Anwendung. Der Photovoltaik-Markt in der Schweiz hat zwar in den letzten Jahren eine Verlangsamung erfahren, aber es wird wieder ein durch die Energiestrategie und Klimapolitik getriebenes Wachstum erwartet. Weiter wird in der Schweiz das Potenzial von Photovoltaik auf geeigneten Gebäudedächern auf rund 50 Mrd. kWh oder rund 80% des aktuellen Strombedarfs beziffert. Gerade bei Immobilien können somit Photovoltaikanlagen einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit und insbesondere zum Klimaschutz in der Schweiz leisten. Um selber produzierten Solarstrom direkt bei der Liegenschaft nutzen zu können, besteht seit 2014 die Möglichkeit Eigenverbrauchs-

gemeinschaften für Photovoltaikanlagen zu bilden. Dieses Nutzermodell wurde mit dem neuen Energiegesetz zu Beginn 2018 durch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ergänzt. Die so zusammengeschlossenen Bewohner treten dabei als Endverbraucher gegenüber dem Verteilnetzbetreiber auf. Bei einem Neubauprojekt können Mieter zur ZEV verpflichtet werden. Bei Unsicherheiten von Förderbeiträgen, Netz- und Einspeisetarifen für Solarstrom helfen ZEV, die Rentabilität von Photovoltaikanlagen zu sichern. Da Solarstrom meist günstiger ist als Strom vom Netz, lohnt es sich für Mieter und Investoren, den auf dem Grundstück produzierten Solarstrom direkt selber zu verbrauchen. Die J. Safra Sarasin Anlagengestiftung hat 2018 entsprechend begonnen, das innovative ZEV-Modell bei ausgewählten Planungsprojekten anzu-

wenden. Dabei arbeitet das Portfoliomanagement der SAST «Nachhaltig Immobilien Schweiz», die «Vaudoise Investment Solutions AG», eng mit der Firma «Blockstrom» zusammen. Mit der Fertigstellung des Bauprojektes in Reinach AG 2019 wurde die erste ZEV gegründet und in Betrieb genommen. Der ökologische Solarstrom der gebäudeeigenen Photovoltaikanlage soll so weit wie möglich im Gebäude durch die Mieterschaft verwendet werden. Der Zusammenschluss bildet dadurch ein Stakeholder-Engagement und schafft die Möglichkeit eines grünen Mietverhältnisses. Überschüssiger Strom wird in das Netz gespeist und nur bei ungenügender Produktion wird durch das intelligente System von «Blockstrom» Strom vom Netz

bezogen und abgerechnet. Bei den Bauprojekten in Zuchwil SO und Altdorf UR sind ebenfalls ZEVs geplant. Bei der Entwicklung der Liegenschaft in Stein AG wird eine ZEV geprüft. Ein weiterer Vorteil des selber produzierten Solarstroms ist die erhöhte Energieautarkie bei den Liegenschaften und das reduzierte Risiko von der Abhängigkeit von Strompreisen. Die neuen Photovoltaikanlagen und ZEVs bei den Liegenschaften der Anlagegruppe bilden folglich einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Sie binden die Mieterschaft in die nachhaltige Ausrichtung der Anlagegruppe ein und durch die langfristige Reduktion von CO₂ Emissionen wird ein aktiver Klimaschutz geleistet.

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)



Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Research 2019

Ein holistischer Nachhaltigkeitsansatz

Der Nachhaltigkeitsansatz der Bank J. Safra Sarasin setzt sich aus vier Komponenten zusammen, welche unterschiedliche Aspekte des Lebenszyklus von nachhaltigen Immobilienanlagen abbildet und bei der SAST Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» Anwendung findet. Eine umfassende Nachhaltigkeitsanalyse aufgrund eines eigenen Systems der Nachhaltigkeitsbewertung ist in den Anlageprozess integriert. Es bietet die Möglichkeit eines Benchmarking des Portfolios basierend auf ESG Kriterien. Damit schaffen wir eine nachhaltige Grundlage, welche sich auch durch eigene Baustandards und ein Portfolio mit hauptsächlich Neubauten auszeichnet. Die Gebäude werden in der Regel zertifiziert. Ein Monitoring und Reporting stellt die Entwicklung des Portfolios dar und kann Nachhaltigkeitsmassnahmen auslösen mit dem Ziel die Performance und Nachhaltigkeitsbewertung zu verbessern. Dieser umfassende Nachhaltigkeitsansatz stellt eine kontinuierliche Weiterentwicklung der Nachhaltigkeit sicher. Damit können wir zukünftige Herausforderungen antizipieren, Risiken reduzieren und Chancen erkennen.












Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Research 2019

Nachhaltigkeitsanalyse von Immobilien

Die Nachhaltigkeitsanalyse der Bank J. Safra Sarasin führt zu einem besseren Verständnis einer Immobilieninvestition, weil die Abhängigkeit des Bereiches Wirtschaft von den gesellschaftlichen und umweltrelevanten Kriterien besser aufgezeigt werden kann. Den drei Nachhaltigkeitsbereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sind je drei Themen zugeordnet. Diese Themen werden wiederum in Kriterien unterteilt. Die Bereiche, Themen und Kriterien fließen gleichwertig in die Bewertung ein. Den Kriterien sind vergleich- und messbare Indikatoren unterlegt. Die Bewertung erfolgt ganzheitlich und gewährleistet die Integration der Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Die drei Bereiche Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft sind Teil eines Systems und können nicht losgelöst voneinander betrachtet werden. Sie beeinflussen und bedingen sich: Ein Teil der Lebenszykluskosten wird durch den Energieverbrauch eines Gebäudes bestimmt. Diese Kosten bestimmen einen Teil der Nebenkosten der Mieter. Nebenkosten sind wiederum mitbestimmend für die Miete und Vermietbarkeit. Alle angewendeten Kriterien spiegeln ein «best-practice» der Nachhaltigkeit in Verbindung mit Immobilien wieder und helfen mit, zukünftige Risiken zu minimieren. Ein Punktesystem ist eingebettet in eine

Bewertungsstruktur und wird mit 1 - 5 angegeben. Das Bewertungsergebnis ist im Kapitel zur Benchmark-Analyse und die Resultate im Kapitel zum Portfolio ersichtlich. Die Nachhaltigkeit jeder Liegenschaft wird jährlich überprüft, gegebenenfalls werden Nachhaltigkeitsmassnahmen abgeleitet. Für das gesamte Portfolio wird eine Nachhaltigkeitsbewertung von mindestens 3.25 angestrebt. Der aktuelle Mittelwert beträgt 3.80 (gewichtet mit dem Verkehrswert). Die Nachhaltigkeitsanalyse ist auf 10 der 17 Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 ausgerichtet, siehe Seite 8.

Gesellschaft	Ortsanalyse <ul style="list-style-type: none"> Lage Umfeld Attraktivität 	Nutzung <ul style="list-style-type: none"> Diversität Nutzung, Flexibilität, halböffentliche Räume Nutzung, Flexibilität private Räume 	Wohlbefinden <ul style="list-style-type: none"> Komfort Raumluftqualität Ionisierende Strahlung 
	Kosten <ul style="list-style-type: none"> Lebenszykluskosten Betriebskosten 	Handelbarkeit <ul style="list-style-type: none"> Eigentumsverhältnisse Vermietungssituation Bausubstanz 	Ertragspotenzial <ul style="list-style-type: none"> Erreichbarkeit Nutzbarkeit des Grundstücks 
	Energie und Klima <ul style="list-style-type: none"> Primärenergie Erstellung Primärenergie Betrieb Treibhausgasemission 	Ressourcen <ul style="list-style-type: none"> Umweltschonende Erstellung Umweltschonender Betrieb Umweltschonende Mobilität 	Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none"> Biodiversität 

Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Research 2019; UN

Nachhaltigkeit integriert im Anlageprozess

Die Nachhaltigkeit ist integrierter und fester Bestandteil jedes einzelnen Schrittes des Anlageprozesses. Dies soll zu einer nachhaltigen Performance und Wertentwicklung führen, damit die Anlagegruppe attraktiv bleibt im Vergleich mit dem KGAST Benchmark für gemischte Immobilien. Entsprechend wird eine umfassende Nachhaltigkeitsanalyse bei allen Investitionsentscheiden der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» durchgeführt. Die verschiedenen Stufen des Anlageprozesses werden nachfolgend erklärt.

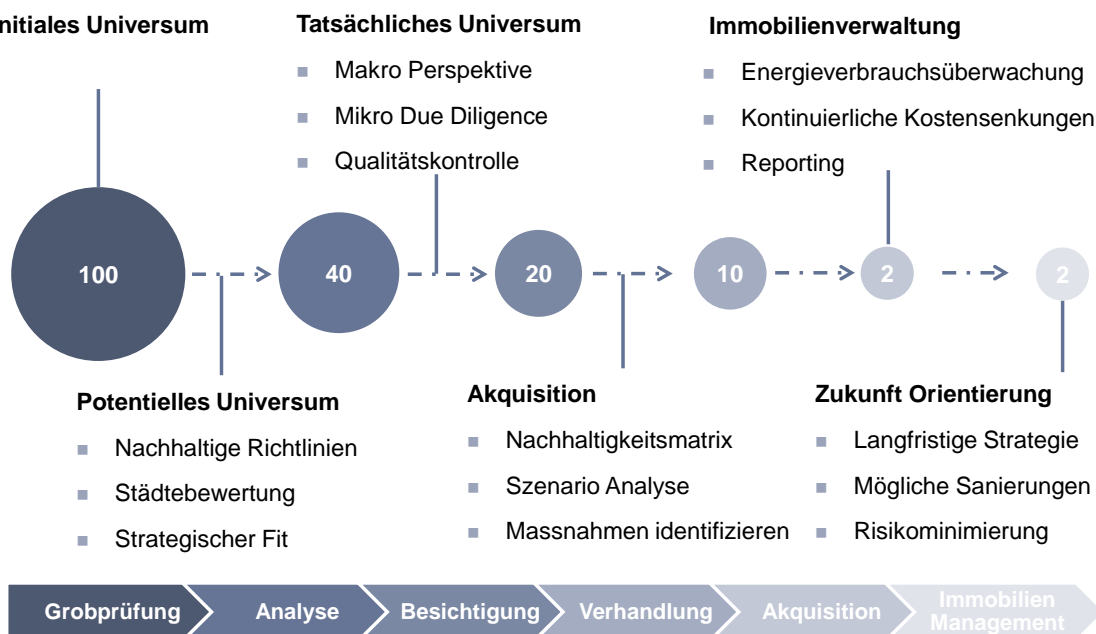
Bei Akquisitionen von bestehenden Objekten findet eine detaillierte Due Diligence mit einem umfassenden Ansatz statt. Die Nachhaltigkeitsanalyse besteht aus einer quantitativen Bewertung und einer qualitativen Betrachtung. Die qualitative (verbalargumentative) Bewertung trägt dem Einzelfallcharakter von Gebäude und Umgebung Rechnung. Bei Neubauvorhaben und Sanierungen werden systematisch Massnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit geplant.

Bei der Projektentwicklung stellen wir sicher, dass nachhaltige Massnahmen integriert sind. Die Massnahmen entsprechen ESG Kriterien und zielen eine nachhaltige Investition unter Berücksichtigung von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Faktoren an. Wir sind auf Bauprojekte spezialisiert und haben unter Berücksichtigung

von hohen Baustandards, effektiven Heizungssystemen, komfortablen Grundrissen und nachhaltigen Baumaterialien einen Musterbaubeschrieb entwickelt.

Nach der Fertigstellung der Projekte erfolgt eine Überwachung von Performance-Indikatoren der Liegenschaften inklusive von Energie- und Wasserverbrauch sowie Treibhausgasemissionen. Die Resultate sind in einem Jahresbericht ersichtlich. Eine kontinuierliche Kommunikation zwischen allen relevanten Anspruchsgruppen, wie den lokalen Liegenschaftsverwaltungen, dem Portfolio Manager, dem Nachhaltigkeitsanalysten und des Anlageausschusses garantiert eine gute Unterhaltsqualität sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der Anlagerichtlinien.

Die Nachhaltigkeitsmethodologie in der Investitionsstrategie



Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Research 2019

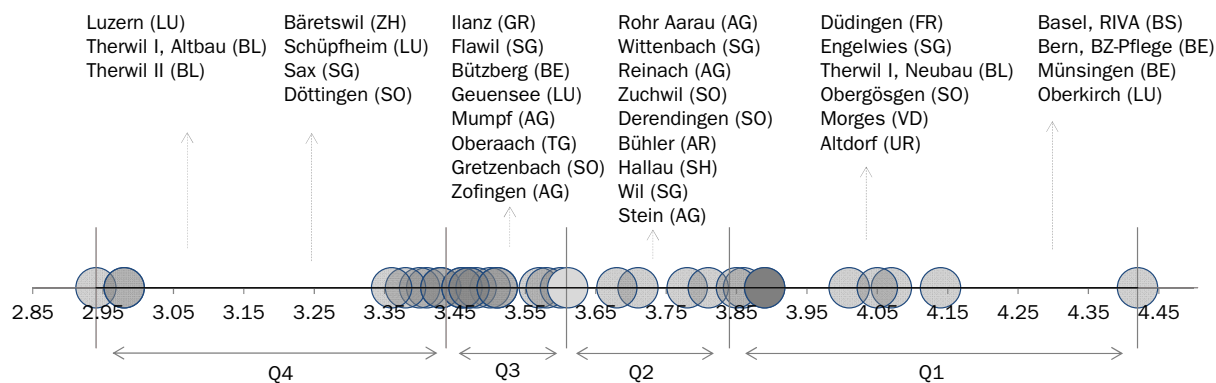
Portfolio Benchmark-Analyse

Eine Benchmark-Analyse der Liegenschaften anhand der Nachhaltigkeitskriterien erlaubt eine transparente und relative Darstellung der Nachhaltigkeitsbewertung. Diese umfassende Betrachtung von Liegenschaften und dem Portfolio als Ganzes hilft Risiken und Chancen zu identifizieren. Von der Analyse können auch Nachhaltigkeitsmassnahmen abgeleitet werden, um einen Mehrwert für das Portfolio und eine Erhöhung der Nachhaltigkeitsbewertung zu erreichen.

Das heutige Portfolio besteht aus 34 Liegenschaften, davon sind sechs Bauprojekte. Die meisten Immobilien sind nach 2010 gebaut und entsprechen den aktuellen Standards und Energievorschriften. Entsprechend ist der Unterhalt tief und es fallen nur geringe Sanierungskosten an. 11 Objekte sind als Minergie® oder besser zertifiziert. Das Bauprojekt in Morges VD wird nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zertifiziert. Die Hauptvorteile des Portfolios sind die guten Mikrolagen sowie der neue Gebäudebestand und die damit resultie-

rende hohe Qualität der Liegenschaften. Die Liegenschaften sind in der Regel in Zentrumslagen mit guter Erreichbarkeit positioniert. Die guten Bewertungen in den Bereichen Komfort und Wohlbefinden sowie Flexibilität zeigen, dass die Gebäude auch in Bezug auf ihre planerische und bauliche Qualität überzeugen. Im Bereich Umwelt konzentrieren sich die aus Sicht der Nachhaltigkeit notwendigen Massnahmen auf die Fassade, die familienfreundliche Umgebung und Biodiversität sowie einen energieeffizienten und wassersparenden Betrieb.

Benchmark Analyse Nachhaltigkeit



Die Liegenschaften des ersten Quartils wurden in den letzten Jahren gebaut oder befinden sich noch im Bau. Sie entsprechen heutigen Standards, sind Minergie® oder Minergie-P-ECO® zertifiziert. Der Energieverbrauch ist somit tiefer als die Vorgaben des Energiegesetzes und in vielen Liegenschaften wurden ökologische Ausschlusskriterien berücksichtigt. Energieträger sind hauptsächlich Wasserpumpen, Erdsonden oder lokale Fernwärmenetze, zum Teil in Verbindung mit Photovoltaikanlagen.

Die Liegenschaften im zweiten Quartil wurden nach 2010 erstellt. Vier Liegenschaften wurden mit Minergie® zertifiziert und verfügen über gute bis sehr gute Verbindungen

zu lokalen Zentren. Die Wärmeerzeugung erfolgt mehrheitlich durch Wärmepumpen.

Die Liegenschaften im dritten Quartil wurden nach 2010 erstellt mit Ausnahme von Zofingen AG welche 2017 saniert wurde (erbaut 2006). Die Liegenschaft in Mumpf AG ist Minergie® zertifiziert und die Wärmeerzeugung erfolgt durch Wärmepumpen oder Gasheizungen.

Das vierte Quartil beinhaltet vier neuere Liegenschaften und drei Altbauten. Letztere verfügen über gute Mikrolagen. Die Wärmegewinnung erfolgt zum Teil per Wärmepumpe, Fernwärme oder Gasheizung.

Umweltmanagementsystem

Das Umweltmanagementsystem (EMS) wurde 2017 von der Bank J. Safra Sarasin entwickelt und findet seither Anwendung auf die SAST «Nachhaltig Immobilien Schweiz». Es umfasst verschiedene Verbrauchsdaten basierend auf den Abrechnungen der Liegenschaften.

Umfang und Ziele

Durch das EMS werden Energieträger, Heizenergie, Strom und wo zutreffend die Produktion von erneuerbarer Energie erfasst. Ebenso wird der Wasserverbrauch rapportiert. Verbrauchsdaten für Abfall werden aktuell nicht erhoben, aber nach Möglichkeit in der Zukunft berücksichtigt. Die Treibhausgasemissionen (THG), direkte (Scope 1) und vorausgelagerte indirekte (Scope 2) Emissionen, werden für den jeweiligen Energieverbrauch der Liegenschaften berechnet. Die Normalisierung der Verbrauchsdaten erfolgt aufgrund der aktiven Fläche. Das Ziel des EMS ist ein Monitoring des Energie- und Wasserverbrauchs und der resultierenden THG-Emissionen. In den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» ist ein 20% niedrigerer Energieverbrauch als der Schweizer Durchschnitt für Wohnliegenschaften vorgegeben.

Jährliches Monitoring

Das EMS wird jährlich durchgeführt. Das Portfoliomanagement sammelt die Verbrauchsdaten aufgrund von Abrechnungen der Liegenschaftsverwaltungen der jeweiligen Liegenschaften. Die Portfoliodaten werden anschliessend durch die Bank J. Safra Sarasin analysiert.

Controlling Prozess

Das Monitoring und resultierende Reporting erfolgt durch die Bank J. Safra Sarasin an die entsprechenden Anspruchsgruppen der SAST Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz». Die Resultate werden überprüft auf Validität, Ausreisser und Reduktionsziele. Nur Liegenschaften, welche mindestens zwölf Monate im Portfolio integriert sind, werden im Monitoring berücksichtigt. Die Resultate werden im Austausch zwischen Nachhaltigkeitsanalyse und Portfoliomanagement diskutiert und entsprechend an den Anlageausschuss rapportiert. Falls nötig werden durch den Anlageausschuss weitere Untersuchungen ausgelöst, welche von externen Dienstleistern ausgeführt werden können.

EMS

Das Umweltmanagement (Environmental Management System, kurz «EMS») der Bank J. Safra Sarasin umfasst ein jährliches Monitoring von Energie- und Wasserverbrauch aufgrund von Abrechnungen sowie die Berechnung der resultierenden THG-Emissionen (Scope 1 und 2) auf Liegenschaftsebene. Eine ausführliche Analyse der Verbrauchsdaten soll helfen, Ineffizienzen und Einsparmöglichkeiten zu identifizieren und ermöglicht den Vergleich gegenüber Planungs- und Richtwerten. Ein umfassendes Reporting an die relevanten Anspruchsgruppen und Entscheidungsträger schafft Transparenz über den Zustand der Nachhaltigkeitsziele. Im engen Austausch mit der Geschäftsführung, dem Anlageausschuss und Portfoliomanager können Nachhaltigkeitsmassnahmen formuliert werden, um den Verbrauch und damit langfristig die Kosten zu reduzieren und die Nachhaltigkeitsbewertung zu steigern.

Eine Grundlage für Nachhaltigkeitsmassnahmen

Aufgrund der EMS Resultate können Nachhaltigkeitsmassnahmen ausgelöst werden, um beispielsweise die Energieeffizienz zu steigern, den Wasserverbrauch zu reduzieren und wo möglich die Performance zu verbessern. Dies hilft, die Nachhaltigkeitsziele zu wahren und die Nachhaltigkeitsbewertung zu steigern.

In der zweiten Hälfte 2018 erfolgte eine Prüfung der Liegenschaft BZ-Pflege in Bern durch die Firma «Siemens», welche ein Energieeinsparpotenzial von 0.3MWh/Jahr und entsprechende Reduktion von jährlichen Energiekosten von CHF 25'000.00 identifizierte. Im Austausch zwischen Portfoliomanagement und Mieterschaft wurde die Umsetzung implementiert. Der reduzierte Energieverbrauch wird sich wahrscheinlich im EMS des nächsten Jahres zeigen.

EMS Resultate 2018

Die Analyse des Portfolios für das Jahr 2018 zeigt, dass unsere Wohnimmobilien im Vergleich mit dem Mittelwert der Schweiz tiefere THG-Emissionen ausweisen. Das Portfolio ist gegenüber dem Vorjahr stark gewachsen. Die Energieintensität ist dabei bei Wohnliegenschaften gestiegen, im Gesamtportfolio allerdings nahezu gleich geblieben.

Die THG-Intensität ist aufgrund der Akquisition eines Gebäudeportfolios bei den Wohnliegenschaften leicht angestiegen. Im Gesamtportfolio ist die THG-Intensität unverändert. Folgende Zahlen geben Auskunft über den Verbrauch von 2018 im Vergleich zu 2017. Jeder Punkt stellt die Eigenschaften einer Liegenschaft dar.

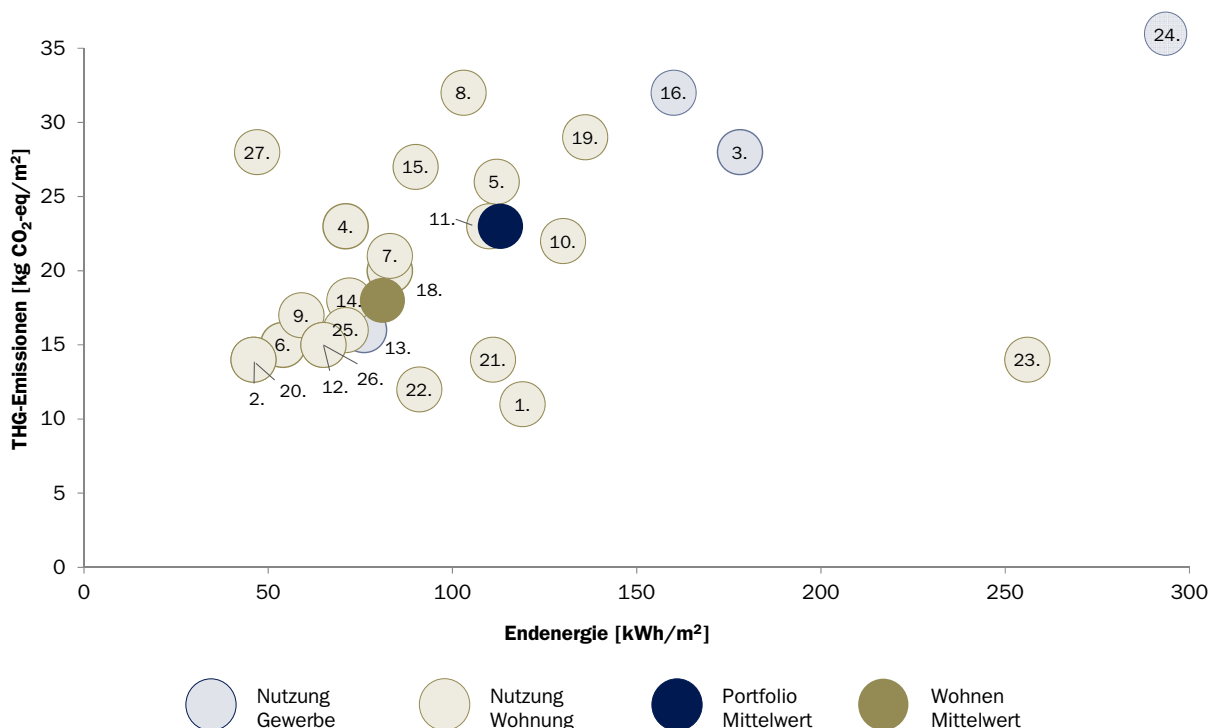
Gesamtverbrauch in Zahlen

	2018		2017	
	Total	Intensität	Total	Intensität
Anzahl Liegenschaften	26		11	
Aktive Fläche	87'370m ²		59'753m ²	
Endenergieverbrauch	9.89 Mio. kWh	130 kWh/m ²	7.71 Mio. kWh	129 kWh/m ²
THG Emissionen*(CO ₂ -eq)	1.97 Mio. kg	23 kg /m ²	1.34 Mio. kg	23 kg /m ²
Wasserverbrauch	72'114 m ³	0.83m ³ /m ²	38'894 m ³	0.65m ³ /m ²
PV/Solar Produktion	145'271 kWh		252'835 kWh	
Anteil erneuerbare Energie**	77%		85%	

*Berechnet, Scope 1 und 2; Daten: KBOB, BAFU; **Heizenergie und Warmwasser.

Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Research 2019

Monitoring Endenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen 2018



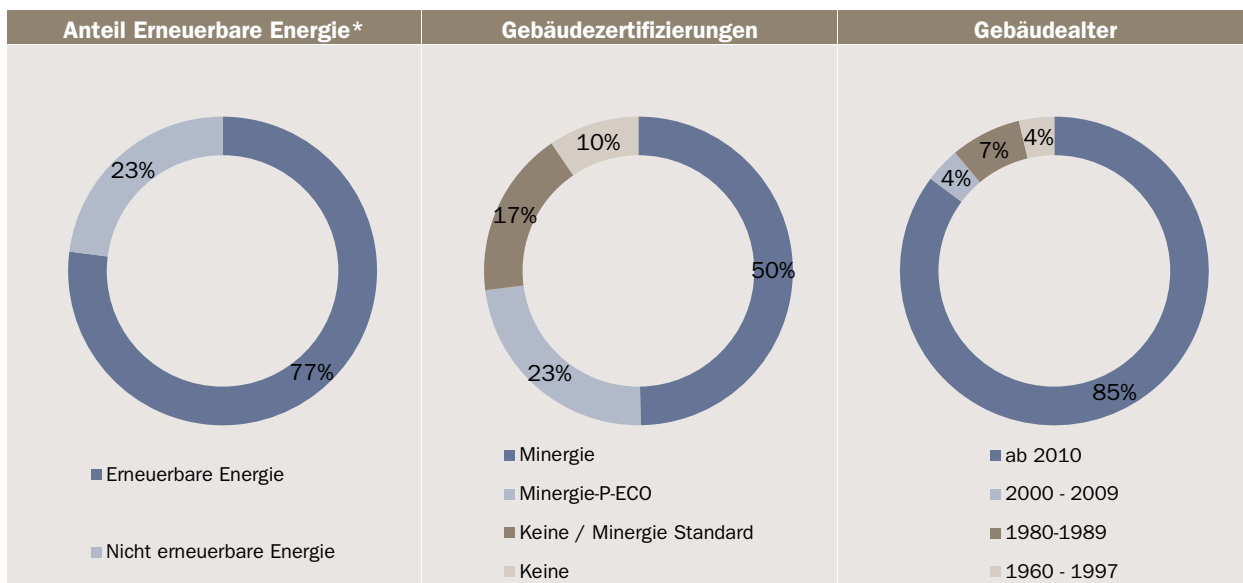
Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Research 2019

Nachhaltigkeitsmassnahmen

Um Kosten zu senken, einen Mehrwert zu schaffen und die Nachhaltigkeitsbewertung zu steigern, wird im Rahmen des aktiven Managements des Portfolios eine Vielzahl von Nachhaltigkeitsmassnahmen eingeführt. Folgend wird eine Auswahl von aktuellen Beispielen aufgeführt.

Liegenschaft Nr.	Massnahme
31	Materialisierung Ökologische Ausschlusskriterien für Baumaterialien und nachhaltige Materialisierung mit Holz und biobasierten Materialien zum Beispiel in Münsingen BE.
30	Zertifizierungen Geplante Zertifizierung mit Minergie® und Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) beim Bauprojekt in Morges VD.
17 28 30 34	Photovoltaikanlagen Realisierung von PV-Anlagen für eine ökologische Stromversorgung bei Neubauprojekten in Reinach AG, Altdorf UR, Morges VD und Zuchwil SO.
17 28 34	Eigenverbrauchsgemeinschaften Schaffung von Zusammenschlüssen zum Eigenverbrauch (ZEV) für die direkte Nutzung von Solarstrom bei den Liegenschaften in Reinach AG, Zuchwil SO und Altdorf UR.
23	Sanieren und Aufstocken Prüfung einer möglichen energetischen Sanierung im Austausch mit lokalen Anspruchsgruppen einer älteren Bestandsliegenschaft und Aufstockung in vorgefertigten Holzsystembau in Therwil BL.
32 34	Zugänglichkeit Fokus auf altersgerechtes und barrierefreies Bauen, um selbstständiges Wohnen im Alter zu ermöglichen in Obergösgen SO und Zuchwil SO.
29 31	Gebäudeautomatisierung Agiles Gebäudeleitsystem für Einzelraumregulierung, Erfassung von Verbrauchsdaten und Fernzugriff für Optimierungen bei Liegenschaften in Düringen FR und Münsingen BE.
16	Lichtanlagen Kontinuierliche Umstellung auf LED Beleuchtung im Objekt in Oberkirch LU.

Portfolio «Nachhaltig Immobilien Schweiz»




















*Heizenergie und Warmwasser.

Quelle: Bank J. Safra Sarasin, Research 2019

Portfolio


















Liegenschaften

Nr.	Ansicht	Objekt	Ort	Kanton
1		Kirchstrasse	Bäretswil	ZH
2		Alemannengasse / Römergasse / Burgweg	Basel, RIVA	BS
3		Freiburgstrasse	Bern, BZ Pflege	BE
4		Dorfstrasse	Bühler	AR
5		Sonnhaldestrasse	Bützberg	BE
6		Luzernstrasse	Derendingen	SO
7		Wasenstrasse	Döttingen	AG
8		Schändrichstrasse	Flawil	SG
9		Mitteldorfstrasse	Geuensee	LU
10		Mattenweg	Gretzenbach	SO
11		Neunkircherstrasse	Hallau	SH
12		Via S. Clau Sut	Ilanz	GR
13		Landenbergstrasse	Luzern	LU
14		Rheinweg	Mumpf	AG
15		Kreuzlingerstrasse	Oberaach	TG
16		Allee	Oberkirch	LU
17		Breite	Reinach	AG

Bewertung Nachhaltigkeit (Maximalwert 5.00)	Endenergie Total 2018 [kWh]	THG Emissionen Total 2018 [kg CO ₂ -eq]	Baujahr	Nr.
3.41	300'240	27'104	2010	1
4.42	379'755	114'473	2014	2
4.14	2'175'820	340'238	2011	3
3.50	180'622	58'218	2016	4
3.43	92'976	21'205	2015	5
3.6	117'486	33'235	2014	6
3.36	176'250	44'131	2015	7
3.47	130'123	39'779	2016	8
3.46	140'420	39'169	2012	9
3.47	94'603	15'906	2013	10
3.51	152'686	32'101	2016	11
3.43	104'277	24'111	2014	12
2.94	179'948	38'771	1984	13
3.48	127'577	31'372	2016	14
3.46	141'625	42'076	2013	15
4.01	2'584'696	522'790	2012	16
3.61	n/a	n/a	2019	17

Portfolio

Liegenschaften

Nr.	Ansicht	Objekt	Ort	Kanton
18		Im Fuchswinkel	Rohr Aarau	AG
19		Eschagger	Sax	SG
20		Bim Junkerhus	Schüpfheim	LU
21		Ullmannstrasse	St. Gallen	SG
22		Bahnhofstrasse (Neubau)	Therwil I	BL
23		Bahnhofstrasse (Altbau)	Therwil I	BL
24		Mittlerer Kreis	Therwil II	BL
25		Wilenstrasse	Wil	SG
26		Bettenwiesenstrasse	Wittenbach	SG
27		Hottigergasse	Zofingen	AG
28		Byfangweg	Altdorf	UR
29		Halta	Düdingen	FR
30		Thunstrasse	Münsingen	BE
31		Eglantine	Morges	VD
32		Steinengasse	Obergösgen	SO
33		Landis	Stein	AG
34		Narzissenweg	Zuchwil	SO

Bewertung Nachhaltigkeit (Maximalwert 5.00)	Endenergie Total 2018 [kWh]	THG Emissionen Total 2018 [kg CO ₂ -eq]	Baujahr	Nr.
3.57	347'569	81'757	2011	18
3.38	226'810	49'106	2014	19
3.40	81'403	24'111	2014	20
3.81	544'557	70'031	2014	21
3.89	114'044	14'598	2013	22
2.98	420'934	22'556	1962	23
2.98	442'864	65'421	1986	24
3.58	73'304	17'029	2013	25
3.71	341'895	80'078	2012	26
3.51	207'158	124'522	2006	27
3.85	n/a	n/a	2021*	28
3.78	n/a	n/a	2019*	29
4.07	n/a	n/a	2018	30
4.05	n/a	n/a	2021*	31
3.85	n/a	n/a	2020*	32
3.68	n/a	n/a	2022*	33
3.89	n/a	n/a	2020*	34

*Erwartete Fertigstellung Bauprojekt

Wichtiger Hinweis

Diese Marketingpublikation der J. Safra Sarasin Anlagestiftung (nachfolgend «SAST») ist ausschliesslich für schweizerische Personalvorsorgeeinrichtungen bestimmt und dient nur zu Informationszwecken. Als direkte Anleger in die in diesem Dokument erwähnten Produkte sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen. Dieses Dokument stellt keinerlei Anlageberatung, kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Finanzinstrumenten bzw. von sonstigen Produkten oder Dienstleistungen dar und ersetzt nicht die individuelle Beratung und Risikoauflärung durch einen qualifizierten Finanz-, Rechts- oder Steuerberater.

Das Dokument enthält ausgewählte Informationen, und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es basiert auf öffentlich zugänglichen Informationen und Daten («Informationen»), die als richtig, zuverlässig und vollständig erachtet werden. Die SAST hat die Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen jedoch nicht überprüft und kann diese nicht garantieren. Mögliche Fehler oder die Unvollständigkeit der Informationen bilden keine Grundlage für eine vertragliche oder stillschweigende Haftung seitens der SAST für direkte-, indirekte- oder Folgeschäden. Insbesondere sind weder die SAST noch deren Anleger oder die Geschäftsführung haftbar für die hier dargelegten Meinungen, Pläne und Strategien. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen und genannten Zahlen, Daten sowie Prognosen können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Eine positive historische Wertentwicklung oder Simulation stellt keine Garantie für eine positive Entwicklung in der Zukunft dar. Es können sich Abweichungen zu eigenen Finanzanalysen oder anderen Publikationen der J. Safra Sarasin Gruppe ergeben, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein erwähntes und analysiertes Unternehmen mit Gesellschaften der J. Safra Sarasin Gruppe in Geschäftsverbindung steht, wodurch sich ein potentieller Interessenkonflikt ergeben könnte. Weiterhin sind die Bank J. Safra Sarasin AG wie auch deren Konzerngesellschaften berechtigt, in die in diesem Dokument erwähnten Produkte zu investieren.

Die SAST lehnt jede Haftung für Verluste, die sich aus der Weiterverwendung der vorliegenden Informationen (oder Teilen davon) ergeben, ab. Finanzprodukte und Kapitalanlagen sind grundsätzlich mit Risiken behaftet. In manchen Fällen können Kapitalanlagen nicht ohne weiteres liquidiert werden. Anlagewerte können sowohl positiven wie negativen Wertschwankungen unterworfen sein, so dass der Investor gegebenenfalls weniger zurück erhält als er ursprünglich investiert hat.

Weitere wichtige Dokumente und Informationen sind unter www.jsafrasarasin.ch/sast oder über J. Safra Sarasin Anlagestiftung, Postfach, 4002 Basel, kostenfrei erhältlich.

Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten von Amerika oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültigen Fassung) abgegeben werden. Das vorliegende Dokument darf ohne die vorherige schriftliche Genehmigung der J. Safra Sarasin Anlagestiftung weder teilweise noch vollständig vervielfältigt werden.

© Copyright J. Safra Sarasin Anlagestiftung. Alle Rechte vorbehalten.

J. Safra Sarasin Anlagestiftung (SAST)

Elisabethenstrasse 62, Postfach
CH-4002 Basel
Telefon + 41 (0) 58 317 49 10

Bank J. Safra Sarasin AG

Research & Sustainability
Elisabethenstrasse 62, Postfach
CH-4002 Basel
Telefon +41 (0) 58 317 60 20

Hanspeter Kämpf

Geschäftsführer
www.jsafrasarasin.ch/sast

Sasha Cisar

Sustainability Analyst Real Estate
sasha.cisar@jsafrasarasin.com

Alexandros Gratsias

Sustainability Analyst Real Estate
alexandros.gratsias@jsafrasarasin.com

