



ESG-Bericht



31. Dezember 2024

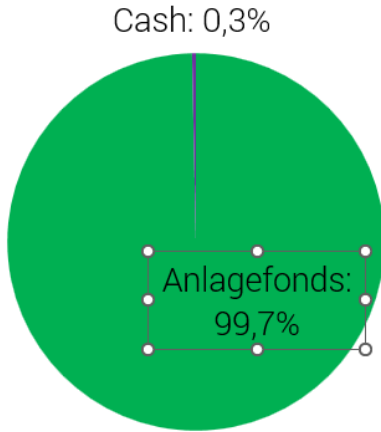
Inhaltsverzeichnis

Portfoliobeschrieb	3
ESG-Kennzahlen	4
BCV ESG-Scores	5
PRESS-Scores	6
GRESB-Studien	7
Umwelt-Performance	8
Soziale Aspekte	11
Governance	13
Geschätzter Absenkpfad für die Treibhausgasemissionen	15
Exposition gegenüber Klimarisiken	16
Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	18

Portfoliobeschrieb



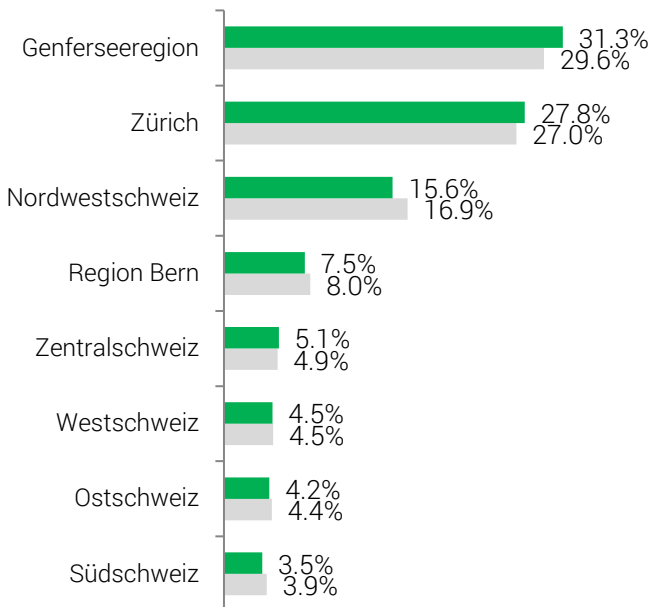
Anlagevehikel



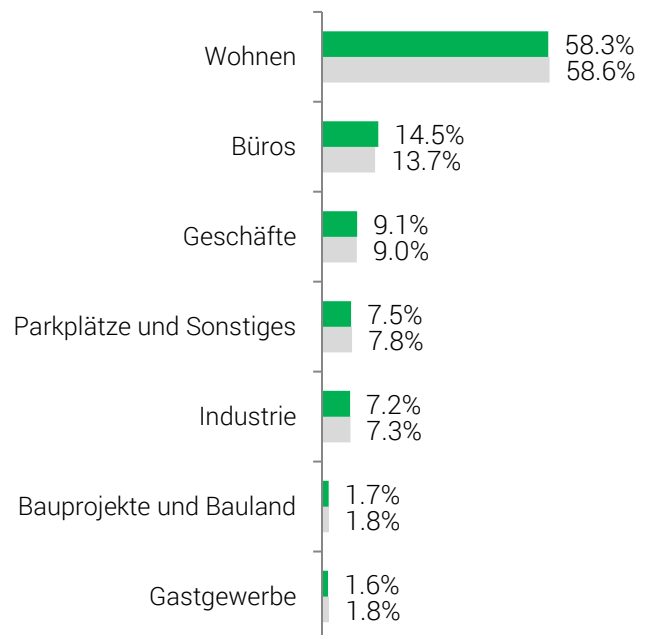
Schlüsselkennzahlen

	BCV	Index
Agio	34,74%	32,12%
Dividendenrendite	2,34%	2,38%
Ausschüttungsquote	99,58%	100,62%
Fremdkapitalquote	25,10%	25,47%
Fremdkapitalkosten	1,44%	1,51%
Mietzinsausfallrate	3,28%	3,31%
Anzahl Positionen	29	44
Portfoliowert	CHF 591,8 Mio.	

Verteilung nach Regionen



Verteilung nach Sektoren



Quelle: BCV

ESG-Kennzahlen

Portfolio

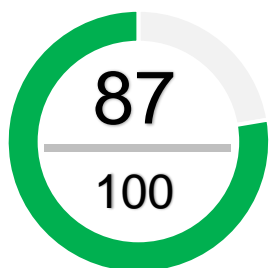
Index



PRESS-Score (UNIL)

5,76

5,63



GRESB-Score

87

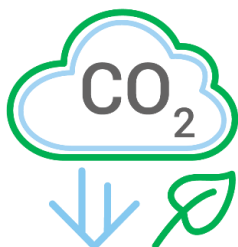
87



kg CO₂ pro m²

17,00

17,15



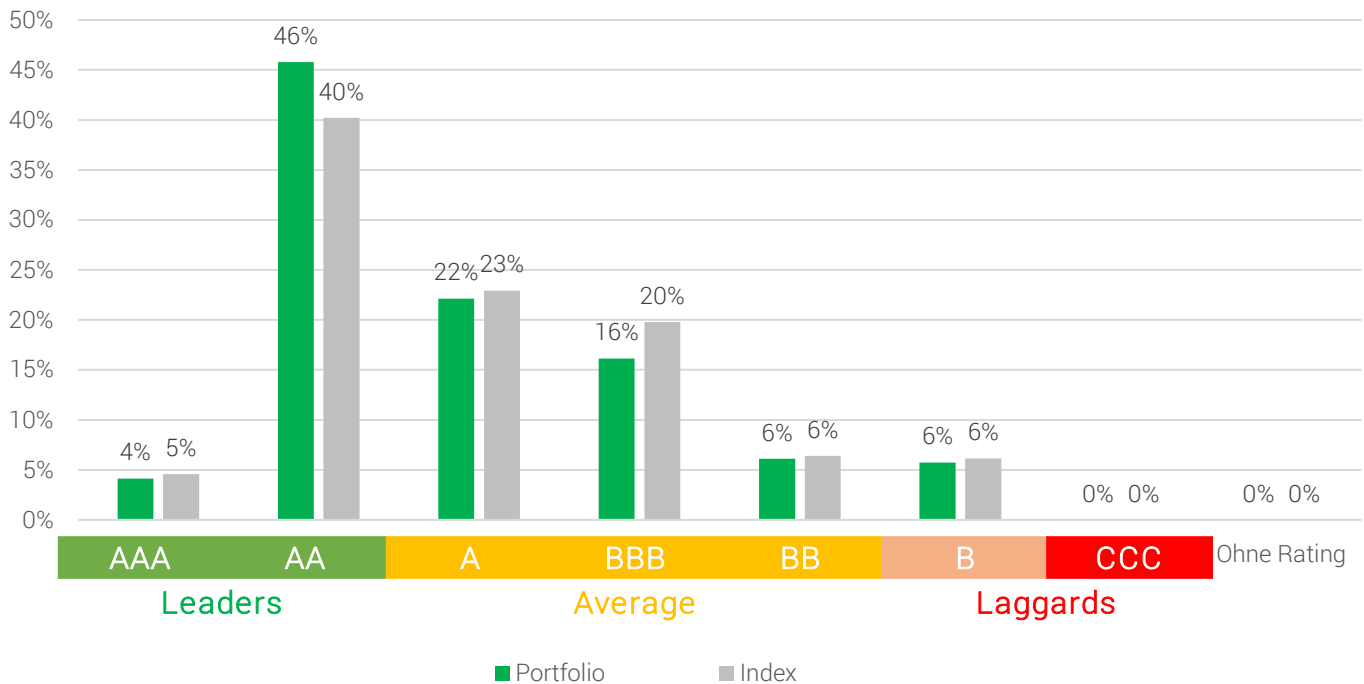
Tonnen CO₂ pro
investierte Million

4,18

4,22



BCV ESG-Scores



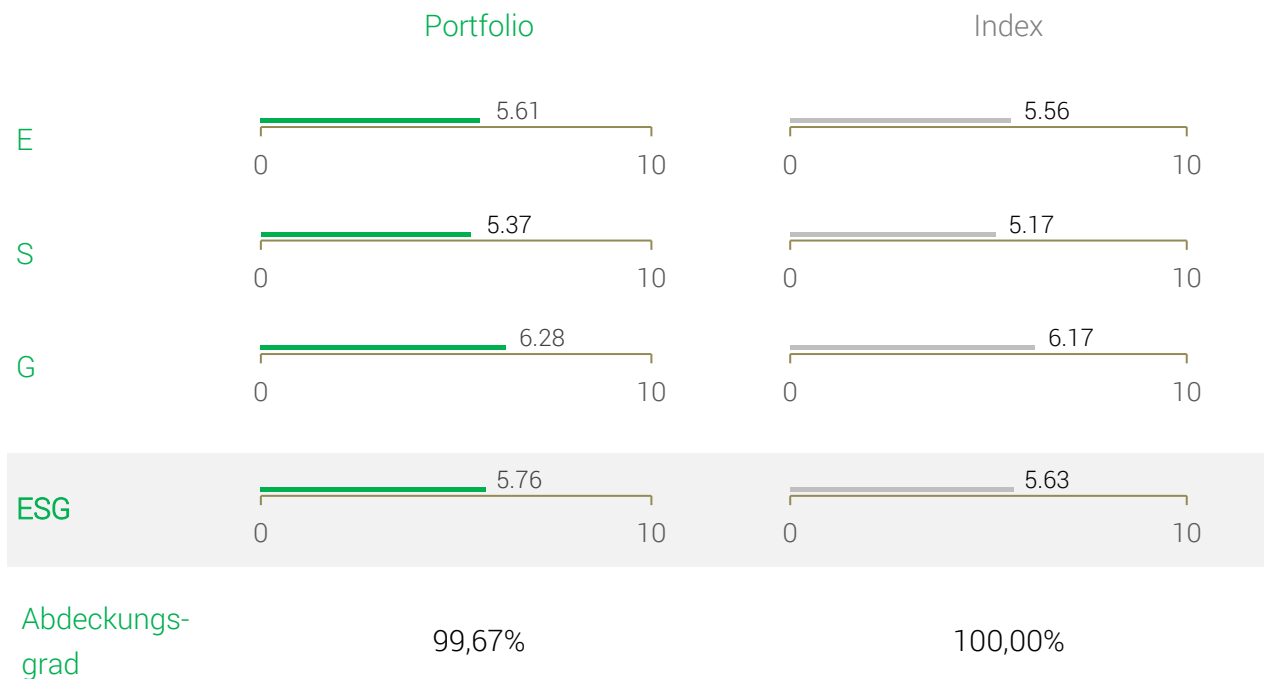
Quelle: BCV

BCV-Scores

Die vom BCV-Managementteam für indirekte Immobilienanlagen entwickelten ESG-Scores basieren auf einem Set von Indikatoren in den Bereichen Umwelt (50% der Endnote), Soziales (25% der Endnote) und Governance (25% der Endnote).

Die gewichtete Summe dieser Scores ergibt die Gesamtnote, wobei «0» die schlechteste und «10» die beste Note darstellt. Anlagefonds mit einer Gesamtnote von mindestens 8 erhalten ein Rating von AAA. Für Fonds mit einer Gesamtnote zwischen 7.00 und 7.99 gibt es ein Rating von AA. Beide Kategorien gelten als Leader im Bereich ESG. Anlagefonds mit einer Gesamtnote zwischen 6.00 und 6.99 erhalten ein Rating von A. Für jene mit einer Gesamtnote zwischen 5.00 und 5.99 gibt es ein Rating von BBB. Und jene mit einer Gesamtnote zwischen 4.00 und 4.99 schliesslich werden der Kategorie BB zugeteilt. Anlagefonds mit den Ratings A, BBB und BB stehen für durchschnittliche ESG-Performances. Anlagevehikel mit einer Gesamtnote zwischen 3.00 und 3.99 erhalten ein Rating von B. Ihre Entwicklung in puncto ESG-Kriterien wird besonders eng verfolgt, um sicherzustellen, dass Verbesserungen erreicht werden. Anlagevehikel mit einer Gesamtnote von 3.00 werden der Kategorie CCC zugeteilt und aus dem Anlageuniversum der Portfolios, bei deren Verwaltung ESG-Kriterien berücksichtigt werden, ausgeschlossen.

Am 31. Dezember 2024 schnitt das Portfolio mit einer Gesamtnote von 6.33 in Sachen ESG leicht besser ab als sein Referenzindex (6.25). So wies das Portfolio gegenüber den ESG-Leadern ein höheres Exposure bzw. gegenüber den ESG-Durchschnittsperformern ein geringeres Exposure auf als der Referenzindex. Der Anteil an Anlagevehikeln mit B-Rating war etwas geringer als beim Referenzindex. Es gilt zu beachten, dass keiner der im Referenzindex vertretenen kotierten Fonds wegen ungenügendem ESG-Rating aus dem Anlageuniversum ausgeschlossen wurde.



Quelle: CRML – HEC Lausanne

PRESS-Scores

Die PRESS-Scores (Public Real Estate Sustainability Switzerland), die vom Center for Risk Management - Lausanne (CRML) der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften HEC der Universität Lausanne in Zusammenarbeit mit Quanthome entwickelt wurden, bewerten Immobilien und Anlageprodukte anhand verschiedener Kriterien bezüglich Umwelt, Soziales und Governance (ESG). Anhand einer Skala von 0 (weniger günstig) bis 10 (günstiger) wird für jedes Anlagevehikel bewertet, wo es hinsichtlich dieser drei Dimensionen im Vergleich zur Benchmark (Immobilienfonds, -gesellschaften oder -stiftungen) steht.

Am 31. Dezember 2024 lag für sämtliche Immobilienfonds, in die das Portfolio investiert war, sowie auch für den Referenzindex SXI Swiss Real Estate Funds Broad ein PRESS-Score vor. Einzig die Cashposition wird nicht ESG-benotet, was erklärt wieso der Abdeckungsgrad für das Portfolio 99,67% beträgt und für den Index 100%.

Das Portfolio schnitt in allen drei ESG-Dimensionen besser ab als der Index. Der Unterschied war bei den Umweltaspekten am geringsten (5 Basispunkte (Bp)): Hier betrug die Treibhausgasemissionen beim Portfolio aufgrund des etwas weniger fossillastigen Energiemix 17,00 kg CO₂/m² und beim Index (17,15 kg CO₂/m²). Die Energieintensität des Portfolios ist mit 109,70 kWh/m² ebenfalls geringer als jene des Index (111,62 kWh/m²). Ausserdem zeichnet sich das Portfolio durch einen höheren Solarenergie-Anteil aus als der Index. Schliesslich ist der Grünflächenanteil bei den im Portfolio gehaltenen Immobilien höher als beim Referenzindex.

Der grösste Unterschied (20 Bp) wurde bei den sozialen Aspekten gemessen. Dieses Ergebnis ist zum Grossteil auf die höhere Standortqualität der Immobilien der im Portfolio enthaltenen Fonds zurückzuführen. Es erklärt sich aber auch daraus, dass das Portfolio einen höheren Anteil an erschwinglichen Mieten und an gemeinnützigen Wohnungen aufweist. Der Unterschied von 11 Bp zugunsten des Portfolios beim Governance-Score erklärt sich insbesondere durch den höheren Anteil an Immobilien mit Minergie-Label und die grössere Bereitschaft der Fondsmanager, sich durch die Unterzeichnung internationaler Abkommen für eine nachhaltige Politik zu engagieren. Insgesamt verzeichnet das Portfolio gemäss den PRESS-Scores eine um 13 Basispunkte höhere ESG-Note als der Index.

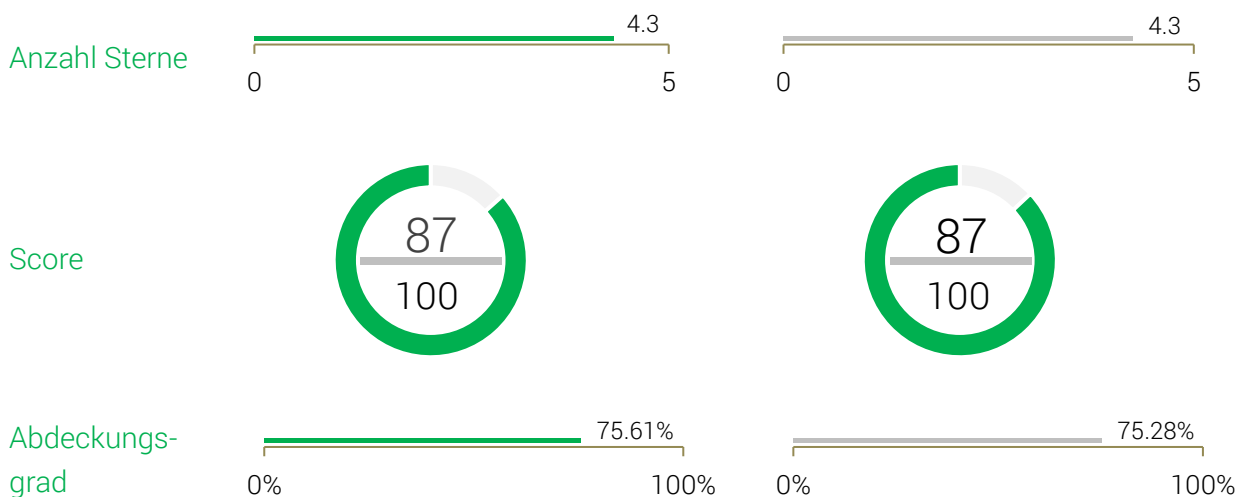


Portfolio

Index



GRESB-Sterne – Bestandsimmobilien



Quellen: BCV und Jahresbericht der Fonds

Die GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*) ist eine ergänzende Quelle zur Bewertung von ESG-Kriterien und basiert auf einem international anerkannten Ansatz.

Bestandsimmobilien und Entwicklungsprojekte werden separat bewertet. Die abschliessende Bewertung, die dem Ranking der im Portfolio und im Index vertretenen Anlagevehikel im Vergleich zu ihren jeweiligen Pendanten entspricht, wird in Form einer Anzahl von Sternen berechnet, die von 1 (am schlechtesten) bis 5 (am besten) reicht. Ausgehend von den GRESB-Bewertungen für das Jahr 2023, die im Oktober 2024 veröffentlicht und zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Abdeckungsgrads zwischen Index und Portfolio auf 100% umbasiert wurden, erzielt das Portfolio durchschnittlich 87 Punkte bzw. 4,3 Sterne gegenüber 87 Punkten bzw. 4,3 Sternen für den Index. Diese GRESB-Bewertungen lassen also in puncto ESG-Performance keine klaren Unterschiede zwischen Portfolio und Referenzindex erkennen. Indessen ist der GRESB-Abdeckungsgrad bei den Bestandsimmobilien des Portfolios etwas höher als beim Index.

Nicht alle Portfoliopositionen enthalten auch Bauprojekte. Deshalb beträgt der Abdeckungsgrad des GRESB-Scores für den Bereich Entwicklungsprojekte lediglich 31,24 % für das Portfolio und 26,46 % für den Index. Dieser Indikator erweist sich somit als wenig aussagekräftig.



Umweltindikatoren



Das Portfolio weist in Bezug auf die Energieintensität und die in CO₂-Äquivalenten ausgewiesenen Treibhausgasemissionen eine höhere Umwelteffizienz auf als der Index.

Bemerkenswert ist, dass die Energieintensität und die CO₂-Emissionen des Portfolios niedriger sind als beim Index. Zwischen diesen beiden Variablen besteht nämlich eine umgekehrte Beziehung, da die Dekarbonisierung von Gebäuden durch ihre Elektrifizierung erreicht wird: Die Gebäude stoßen zwar weniger CO₂ aus, verbrauchen aber im Gegenzug mehr Strom. Der geringere Stromverbrauch der im Portfolio gehaltenen Immobilien im Vergleich zu jenen im Index belegt somit ihre höhere Energieeffizienz.

Folgende Positionen beeinflussten die Resultate am stärksten:

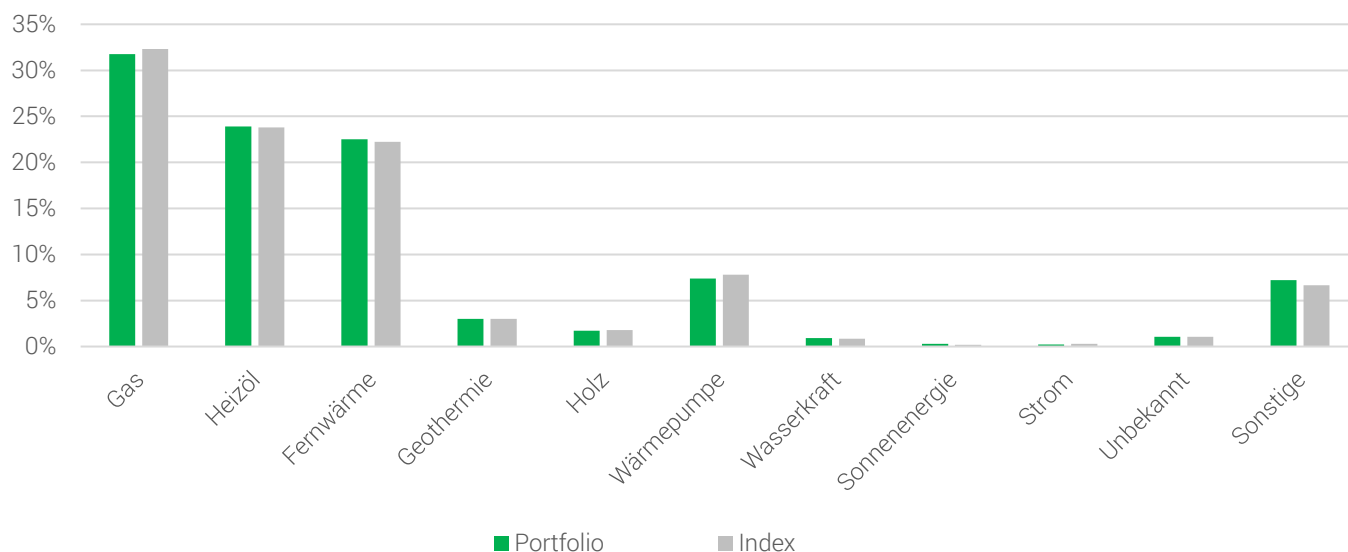
Positive Beiträge	Negative Beiträge
UBS Sima (+)	UBS LogisticsPlus (-)
UBS Anfos (+)	UBS Hospitality (-)
UBS Green (+)	UBS Direct Urban (-)
UBS Living Plus (+)	Sustainable Real Estate (-)
Procimmo Residential Lemanic (-)	

Legende: + gegenüber dem Index übergewichtete Position
- gegenüber dem Index untergewichtete Position

Quellen: BCV und CRML – HEC Lausanne



Energiequellen für die Gebäudeheizung



Fossile Energieträger

	Prozent	Abdeckung in % der EBF*
Portfolio	58,92%	91,68%
Index	58,93%	91,63%

Quelle: BCV, auf der Grundlage von Daten, die von Quanthome berechnet oder den Klimaberichten der Anlagevehikel entnommen wurden.

* EBF: Energiebezugsfläche

Das Portfolio zeichnet sich durch einen vergleichbaren Einsatz fossiler Energieträger, aber eine grössere Anzahl von Gebäuden aus, die an die Fernwärme angeschlossen sind. Diese Versorgung wird von den Gemeinden bereitgestellt, die sich zu einer Dekarbonisierung der Wärmeversorgung bis 2050 verpflichtet haben. Bei den fossilen Energieträgern nutzen die Gebäude im Portfolio weniger Gasheizungen als die im Index enthaltenen Gebäude. Erdgas ist ein fossiler Energieträger, der weniger CO₂ ausstösst als Heizöl. Aufgrund der vorgenannten Parameter verursacht das Portfolio bei gleicher Fläche weniger CO₂-Emissionen als der Index.

Energieproduktion: Sonnenkollektoren

	Jährlich Produktionskapazität (in kW)	Anzahl Gebäude insgesamt	Anzahl Gebäude mit Sonnenkollektoren	Prozentualer Anteil der Gebäude mit Sonnenkollektoren
Portfolio	317	8'558	255	2,98%
Index	294	21'271	644	3,03%

Quelle: BCV, auf der Grundlage von Daten, die von Quanthome berechnet wurden

Das Portfolio umfasst im Vergleich zum Index einen geringeren Anteil an Gebäuden mit Photovoltaikanlagen. Allerdings sind diese leistungsstärker. 2024 erzeugten die Bestandsimmobilien des Portfolios 317 kW, was den jährlichen Stromverbrauch von etwa 127 Vierzimmerwohnungen deckt, die mit einem Elektroherd ausgestattet sind und durchschnittlich 2500 kWh/Jahr verbrauchen.



Finanzierte Fläche in m ²	145'594
Im Vergleich zu einer Indexanlage eingesparte CO ₂ -Emissionen (in Tonnen für 2024)	22
Ausgestossene Tonnen CO₂ pro investierte Million Franken	4,18

Quelle: BCV, auf der Grundlage von Daten, die von Quanthome berechnet wurden

Durch die Investition von 591.8 Millionen Schweizer Franken in Gebäude, die im Durchschnitt 150 Gramm weniger CO₂ pro m² und Jahr ausstossen als die Gebäude im Index, wurden im Jahr 2024 auf der 145'594 m² grossen Fläche, die im Portfolio gehalten wird, gegenüber einer Indexanlage 22 Tonnen CO₂ eingespart.

Im gleichen Jahr verursachten die Investitionen des Portfolios 4,18 Tonnen CO₂-Emissionen pro Million Schweizer Franken, d. h. 1% weniger als der Index. Zum Vergleich: Die Emissionen aufgrund von Aktien und Unternehmensanleihen, die in den von der BCV verwalteten Portfolios gehalten werden, beliefen sich 2023 jeweils auf ca. 36 Tonnen CO₂ pro investierte Million Schweizer Franken (Scope 1 und 2). Damit schneiden die indirekten Schweizer Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen in Bezug auf die ökologischen Auswirkungen sehr gut ab.

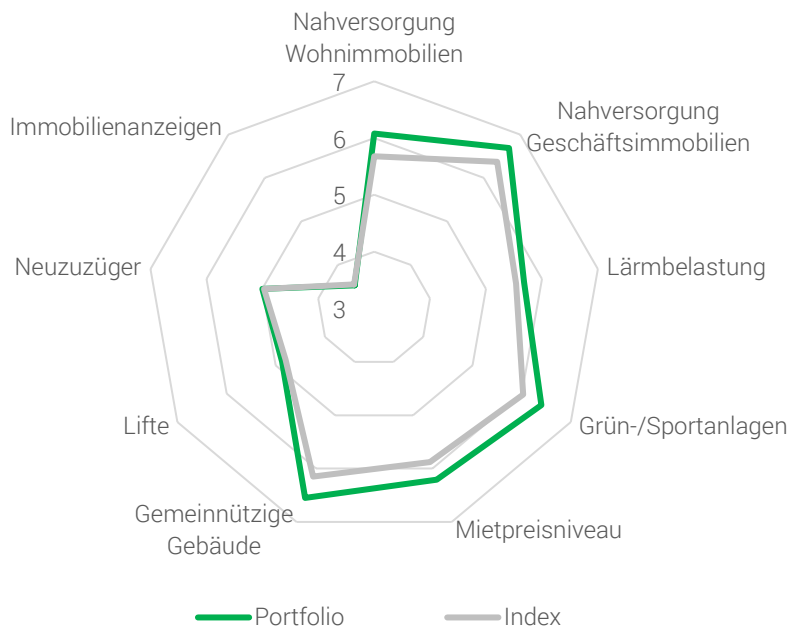
Glossar der Kriterien zur Messung der CO₂-Emissionen

Scope 1: Direkter Energieverbrauch (Heizöl, Gas, Pellets).

Scope 2: Indirekter Energieverbrauch (Fernwärme, Wärmepumpe, Elektrizität).

Scope 3: Indirekter Verbrauch entlang der Wertschöpfungskette eines Gebäudes (Bau, Abfälle, Nutzung durch Mieterschaft usw.).

CO₂: Die Daten sind in CO₂-Äquivalenten angegeben. Die Emissionen anderer Treibhausgase werden in CO₂-Äquivalente (Kohlendioxid) umgerechnet. Die CO₂-Emission ergibt sich aus der Addition der Emissionen in CO₂-Äquivalenten der einzelnen Gase.



Das Portfolio weist insgesamt eine bessere soziale Performance auf als der Index; es unterscheidet sich im Übrigen positiv in Sachen Nahversorgung und negativ im Hinblick auf die Mieterfluktuation, die ein Indikator für die Mieterzufriedenheit ist.

Die bessere Mikrolage der im Portfolio gehaltenen Immobilien im Vergleich zu den Gebäuden im Index führt zu einer deutlich höheren Bewertung der Nahversorgung von Wohn- und Geschäftsimmobilien. Die grössten Unterschiede bestehen beim Zugang zu Sekundarschulen sowie zu Gesundheitsdiensten für Betagte. Zudem liegen die im Portfolio gehaltenen Gebäude etwas näher an Kinderkrippen und -gärten, Primarschulen, Kulturstätten und Gesundheitseinrichtungen als diejenigen im Index. Die Bestandsliegenschaften des Portfolios liegen ausserdem näher an ÖV-Anschlüssen (Bushaltestellen, Bahnhöfe), Restaurants und Geschäften als jene des Index.

Zentraler gelegene Gebäude sind grundsätzlich einer höheren Lärmbelastung durch den Auto- und Schienenverkehr ausgesetzt. Das Portfolio ist aber dank seinem höheren Grünflächenanteil einer weniger starken Lärmbelastung ausgesetzt als der Index.

Das Portfolio weist gegenüber dem Index überdies ein leicht tieferes Mietpreisniveau und einen etwas höheren Anteil an mit Liften ausgestatteten Gebäuden auf.

Ungeachtet dieser für die Wohnqualität wichtigen Faktoren weist das Portfolio einen etwas niedrigeren Indikator der Mieterfluktuation auf als der Index. Zwei Messungen fliessen in diesen Indikator ein: einerseits das prozentuale Verhältnis zwischen den Neubewohnern einer Liegenschaft und den Zuzüglern in der entsprechenden Gemeinde, andererseits das Verhältnis der Anzahl Wohnungsinserte des Portfolios zur durchschnittlichen Zahl der Wohnungsinserte am Gesamtmarkt. Liegen Portfolio und Index bei der ersten Messzahl praktisch gleichauf, so fällt der Vergleich im zweiten Fall zu Ungunsten des Portfolios aus. Dieser Umstand ist weniger Ausdruck einer Mieterunzufriedenheit als vielmehr Ausdruck einer aktiveren Vermarktungspolitik für leerstehende Flächen bei den Portfolio-Objekten im Vergleich zu den Indexobjekten.

Folgende Positionen beeinflussten die Resultate am stärksten:



Positive Beiträge	Negative Beiträge
UBS Sima (+)	UBS Hospitality (-)
FIR (+)	
La Foncière (+)	
Schroder ImmoPlus (+)	
SF Sustainable Property (-)	

Legende: + gegenüber dem Index übergewichtete Position
- gegenüber dem Index untergewichtete Position

Quellen: BCV und CRML – HEC Lausanne

Glossar der Indikatoren zur Messung der sozialen Aspekte

Nahversorgung Wohnimmobilien: Anzahl ÖV-Haltestellen, Geschäfte, Gesundheitsdienste, Schulen und kulturelle Einrichtungen, die in einem Umkreis von 10 Gehminuten (700 Meter) verfügbar sind. Eine hohe Bewertung bedeutet, dass das Portfolio aus Immobilien besteht, die von zahlreichen Dienstleistungen profitieren, die innerhalb von 10 Minuten zu Fuss erreichbar sind.

Nahversorgung Geschäftsimmobilien: Distanz zu ÖV-Haltestellen und Strasseninfrastrukturen sowie Geschäftsdichte der Zone, in der sich eine Liegenschaft befindet. Eine hohe Bewertung bedeutet, dass die Immobilien im Portfolio über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen und sich an Standorten mit reger Geschäftstätigkeit befinden.

Lärmbelastung: Belastung durch Auto- und Schienenverkehr (dB). Ein hoher Wert bedeutet, dass sich die Gebäude im Portfolio in einer ruhigen Umgebung befinden oder über eine angemessene Schalldämmung verfügen (invertierte Skala).

Grün- und Sportanlagen: Anzahl Grünanlagen und Sporteinrichtungen, die in einem Umkreis von 10 Gehminuten (700 Metern) verfügbar sind. Ein hoher Wert bedeutet, dass die Portfolioliegenschaften sich nahe von solchen Anlagen, die zum Wohlbefinden und mithin der Lebensqualität der Mietenden beitragen, befinden.

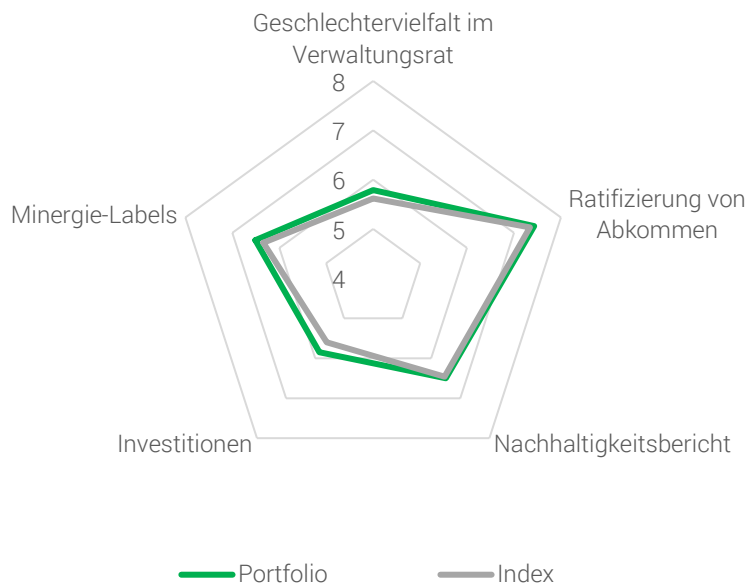
Mietpreisniveau: Durchschnittlicher Mietpreis des Gebäudes im Vergleich zum ortsüblichen durchschnittlichen Mietpreis in CHF/m². Ein hoher Wert widerspiegelt eine negative Preisdifferenz, d. h. der Eigentümer vermietet die Flächen zu einem niedrigeren Preis als dem Marktpreis (invertierte Skala).

Gemeinnützige Gebäude: Anteil der Liegenschaften, die gemeinnützige Aktivitäten oder soziale Dienste beherbergen (Sozialwohnungen, Schulen, Forschungsinstitute, Gesundheitseinrichtungen usw.) Ein hoher Wert besagt, dass das Portfolio einen bedeutenden Anteil an Liegenschaften mit sozialer Ausrichtung aufweist.

Lifte: Prozentualer Anteil der Gebäudeflächen, die per Lift erreichbar sind. Ein hoher Wert zeugt von einer guten Zugänglichkeit der Portfolioliegenschaften für Personen mit eingeschränkter Mobilität.

Neuzuzüger: Anteil der neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes im Vergleich zum ortsüblichen Anteil. Ein hoher Wert deutet auf eine geringe Mieterfluktuation und eine hohe Zufriedenheit der Mieterschaft hin (invertierte Skala).

Immobilienanzeigen: Anzahl der neuen Mietinserate im Vergleich zum ortsüblichen Durchschnitt. Ein hoher Wert zeigt, dass weniger Immobilienanzeigen geschaltet werden, um leerstehende Immobilien zu vermieten und ist ein Indikator für die Zufriedenheit der Mietenden von Wohn- und Gewerbeobjekten (invertierte Skala).



Im Bereich Governance weist das Portfolio einen höheren Score auf als der Index.

Das Portfolio verfügt über einen höheren Anteil an Gebäuden mit einem Minergie-Label (10,93 % vs. 10,87 % im Index). Solche Gebäude sind energie- und ressourcensparend und bieten der Mieterschaft in der Regel ein komfortables Wohnumfeld. Die Entscheidung, eine Immobilie zu renovieren und mit einem Minergie-Label zertifizieren zu lassen oder ein Gebäude zu erwerben bzw. zu bauen, das die Minergie-Standards erfüllt, zeugt vom Engagement der Eigentümerschaft für die Erhaltung der Umwelt und das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter.

Bei der Geschlechterdiversität im Verwaltungsrat, die über die Gleichstellung und Repräsentanz der Geschlechter in den Führungsgremien informiert, schneiden die im Portfolio investierten Fonds im Durchschnitt besser ab als jene im Index. Dennoch werden aber die Verwaltungsräte nach wie vor von einem Geschlecht dominiert.

Im Vergleich zum Index weist das Portfolio auch ein höheres Exposure gegenüber Eigentümern auf, die international anerkannte ESG-Chartas in den Bereichen Klimawandel, Menschenrechte, Arbeitsstandards und Korruptionsbekämpfung unterzeichnet haben und sich damit dazu verpflichtet haben, zu den weltweiten Bemühungen um eine nachhaltige Entwicklung beizutragen. Was das Engagement für die Umwelt anbelangt, hebt sich das Portfolio durch den hohen Anteil der Eigentümer, die an der Real Estate Investment Data Association REIDA beteiligt sind, deutlich vom Referenzindex ab (62,63 % gegenüber 61,40 % im Index).

Im Übrigen weisen das Portfolio und der Index bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung eine ähnliche Qualität und Transparenz auf. Dies zeigt, dass sich die meisten Immobilieneigentümer für Nachhaltigkeitsthemen einsetzen. Die Veröffentlichung von ESG-Berichten und die Aufschaltung spezifischer Webseiten zu diesem Thema ermöglicht es ihnen, umfassend über ihre Nachhaltigkeitsinitiativen zu berichten, und gewährleistet ihr langfristiges Engagement.

Schliesslich verfolgen die Verwalter der Portfolioliegenschaften eine aktivere Renovationsstrategie als dies beim Referenzindex der Fall ist. Davon zeugen die höheren Investitionen.

Folgende Positionen beeinflussten die Resultate am stärksten:



Positive Beiträge	Negative Beiträge
UBS Sima (+)	Residentia (-)
UBS Foncipars (+)	Procimmo Res. Lemanic (-)
UBS Anfos (+)	UBS Direct Urban (-)
UBS Swissreal (+)	Swisscanto IFCA (-)
Schroder ImmoPlus (+)	UBS Direct Residential (-)

Legende: + gegenüber dem Index übergewichtete Position
- gegenüber dem Index untergewichtete Position

Quellen: BCV und CRML – HEC Lausanne

Glossar der Indikatoren zur Messung der Governance

Geschlechterdiversität im Verwaltungsrat: Indikator für den Frauen- und Männeranteil im Verwaltungsrat. Die höchste Punktzahl steht für eine perfekte Geschlechterparität, während eine niedrigere Punktzahl ein Ungleichgewicht im Verwaltungsrat zugunsten des einen Geschlechts (Mann oder Frau) anzeigt.

Ratifizierung von Abkommen: Anzahl der ratifizierten internationalen ESG-Abkommen. Eine hohe Punktzahl zeugt von der Bereitschaft eines Immobilienportfolio-Managers, mehr internationale Abkommen und Konventionen zu ESG-Faktoren einzuhalten, und widerspiegelt sein grösseres Engagement für globale Nachhaltigkeit und verantwortliches Investieren.

Nachhaltigkeitsberichte: Verfügbarkeit eines unabhängigen Nachhaltigkeitsberichts und einer spezifischen Webseite zum Thema Nachhaltigkeit. Eine hohe Punktzahl wird vergeben, wenn der Immobilieneigentümer regelmässig und transparent über seine Bemühungen im Bereich der nachhaltigen Entwicklung berichtet.

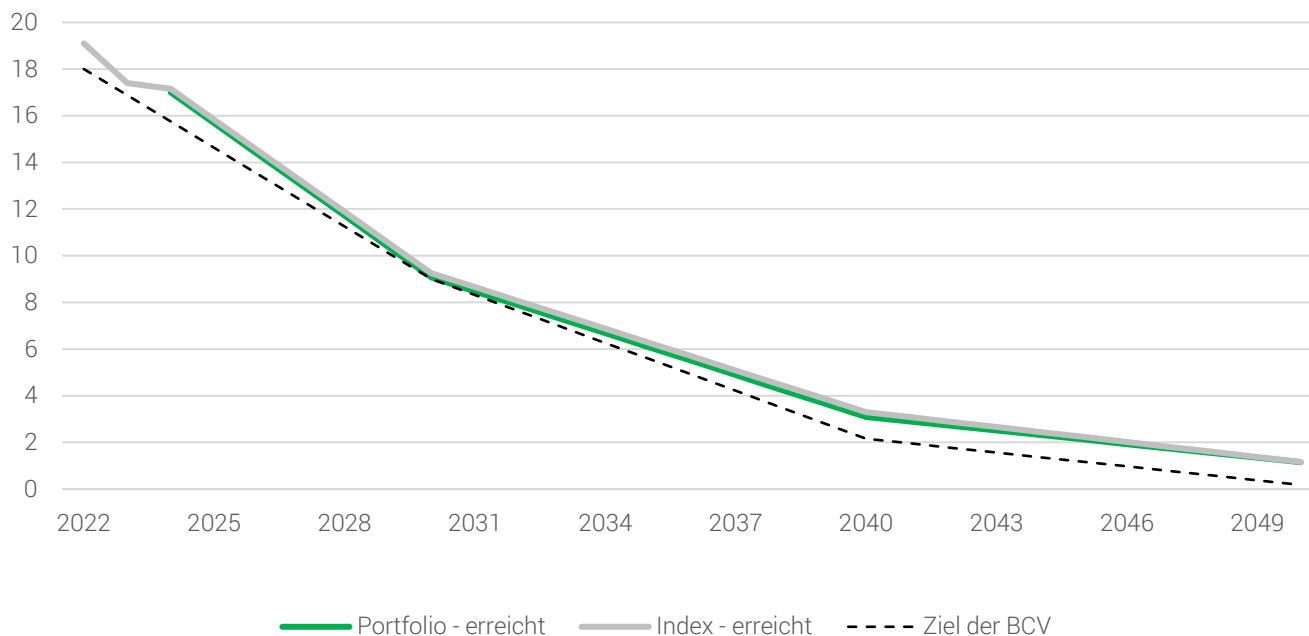
Investitionen: Indikator, der Auskunft über das Verhältnis zwischen Renovationsausgaben und Marktwert der Portfolioliegenschaften gibt und dank dem die Renovierungsquote des Immobilienbestands geschätzt werden kann. Ein hoher Wert zeugt von einer hohen Investitionsquote und lässt den Schluss zu, dass eine weiterreichende Nachhaltigkeitsstrategie umgesetzt wird.

Minergie-Labels: Anteil der Gebäude mit Minergie-Label im Portfolio. Ein hoher Wert deutet darauf hin, dass die Eigentümer eine Managementpolitik verfolgen, die ökologische und soziale Kriterien einbezieht.

Geschätzter THG-Absenkepfad



In CO₂-Äquivalenten pro m²



Quellen: BCV und Jahresberichte der Fonds

Jahr	2022*	2023*	2024*	2030	2040	2050
Emissionen	Real	Real	Real	Angestrebt	Angestrebt	Angestrebt
Portfolio			17,0	9,1	3,1	1,2
Index	19,1	17,4	17,2	9,3	3,3	1,2
Ziel	18,0	16,9	15,8	9,0	2,2	0,2

Quellen: BCV und Jahresberichte der Fonds

* Anmerkung: Weil ein Jahr zwischen der Erhebung der Verbrauchsdaten und ihrer Veröffentlichung liegt, beziehen sich die Statistiken für das angegebene Jahr auf die Energieausgaben des Vorjahres.

Das Portfolio sieht einen ehrgeizigeren Absenkepfad für die Treibhausgasemissionen vor als der Index; es kommt damit dem Reduktionsziel, das sich die BCV bis 2030 gesetzt hat, sehr nahe. Tatsächlich hat die BCV die Klimaziele des Bundes, zu deren Einhaltung er sich mit der Ratifizierung des Pariser Abkommens verpflichtet hat, in ihre Klimapolitik übernommen: eine Senkung der Emissionen bis 2030 um 50% gegenüber dem Stand von 2022.

Da nicht alle im Index enthaltenen Fonds Ziele für die Reduzierung der CO₂-Emissionen veröffentlichen, vermindert sich der Abdeckungsgrad dieser Daten von 94% im Jahr 2030 auf 92% in den Jahren 2040 und 2050. Beim derzeitigen Stand des Wissens und der verfügbaren Technologien zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen zeigen sich die Manager der Fonds, in die das Portfolio investiert ist, vorsichtiger: Nur 91% geben für 2040 und 2050 Reduktionsziele bekannt. Diese Zahlen sind mit grosser Vorsicht zu geniessen, da eine vollständige Dekarbonisierung der Immobilien zum heutigen Zeitpunkt illusorisch erscheint. Deshalb liegen die von den Fondsverwaltern für 2050 formulierten Emissionsprognosen deutlich über den von den Behörden festgelegten Zielen. Die verbleibenden Emissionen können durch den Kauf von Emissionsgutschriften, dank CO₂-Sequestrierung oder durch die Nettoproduktion von Energie aus erneuerbaren Quellen kompensiert werden.

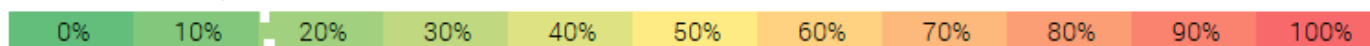
Exposition gegenüber Klimarisiken



Ein Indikator für die Exposition gegenüber Klimarisiken wird berechnet, indem die Standorte der Immobilien des Portfolios und des Index mit den Daten des Bundesamtes für Umwelt und des Bundesamtes für Meteorologie und Klimatologie (MeteoSchweiz) abgeglichen werden.

Das Portfolio weist eine durchschnittliche Exposition gegenüber den analysierten Klimarisiken von 20,27 % auf, im Vergleich zu 20,67 % beim Index.

Portfolio: 20,27%



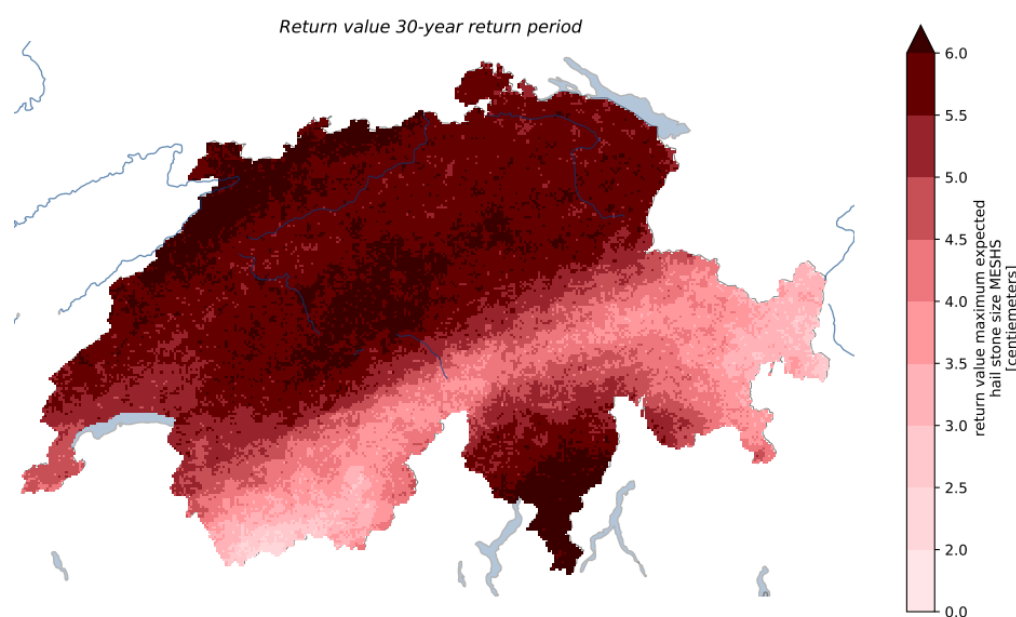
Index: 20,67%

	Überschwemmung	Hagel	Lawine	Steinschlag	Murgang	Erdbeben
Portfolio	32,67%	23,34%	1,06%	1,71%	2,50%	10,85%
Index	34,08%	23,70%	1,57%	1,91%	3,13%	10,69%

Quelle: BCV und CRML – HEC Lausanne

Eine Untersuchung der aufgeschlüsselten Klimarisiken zeigt, dass die im Portfolio gehaltenen Gebäude im Durchschnitt weniger stark als der Index durch Naturkatastrophen gefährdet sind; das Risiko solcher Katastrophen (Lawinen, Steinschlag und Murgänge) ist denn auch in den Bergregionen deutlich höher. Im Übrigen weist das Portfolio auch ein geringeres Überschwemmungsrisiko auf als der Referenzindex.

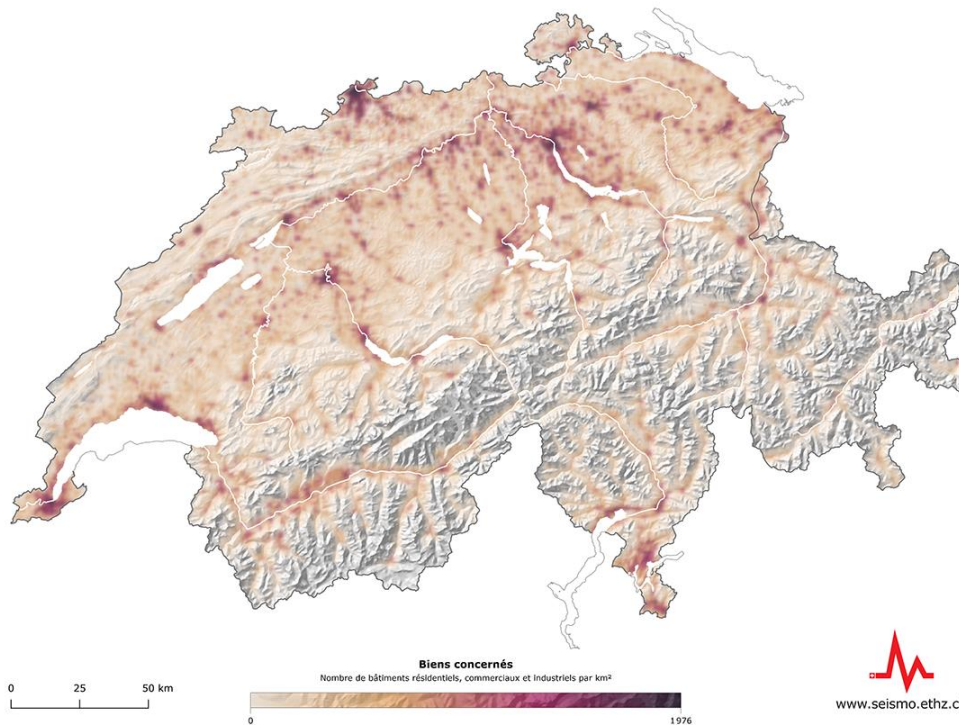
Auch Hagelschäden sind bei den im Portfolio investierten Immobilien weniger wahrscheinlicher als bei den Indexgebäuden. Gemäss den Auswertungen von MeteoSchweiz sind über einen Zeitraum von 30 Jahren die Gebiete, in denen die Wahrscheinlichkeit von grossen Hagelkörnern am höchsten ist, die nördliche Jurakette, die Region Basel, die Achse zwischen Bern und Luzern sowie das Tessin.



Quelle: MeteoSchweiz



In der Schweiz ist das Erdbebenrisiko in den Regionen Basel, Zürich, Bern, Thun, Genf, Lausanne, Bellinzona, Locarno, Lugano, Mendrisio sowie der Achse zwischen Baden und Biel am grössten. Folglich ist auch das Erdbebenrisiko des Portfolios geringer als beim Index.



Quelle: Schweizerischer Erdbebendienst der ETH Zürich

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Philippe Gabella

Leiter Indirekte Immobilienanlagen

+41 21 212 20 40

philippe.gabella@bcv.ch

Séverine Cauchie

Senior Strategist und Investment Manager

+ 41 44 388 71 41

severine.cauchie@bcv.ch

Mounir Barone

Strategist Investment Manager

+ 41 21 212 16 93

mounir.barone@bcv.ch

Yves Gallati

Senior Strategist und Investment Manager

+ 41 21 212 27 54

yves.gallati@bcv.ch

Roger Guerra

Senior Strategist und Investment Manager

+ 41 21 212 2091

rroger.guerra@bcv.ch

WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE

Haftungsausschluss. Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Insbesondere lehnen wir jegliche Haftung für Daten und Informationen von Organisationen oder Stellen ab, die den Marktteilnehmern Indizes und Score-Berechnungen zur Verfügung stellen. Ebenso lehnen wir jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind.

Weder Angebot noch Empfehlung.

Die in diesem Dokument enthaltenen Kommentare wurden von unserer Asset-Management-Abteilung ausschliesslich zu Informationszwecken verfasst. Sie stellen weder eine Ausschreibung noch ein Kauf- oder Verkaufsangebot, eine persönliche Anlageempfehlung oder eine Finanzanalyse im Sinne der «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung dar.

ESG-Scores. Die für die Erstellung dieser ESG-Bewertung verwendeten Daten stammen aus Informationen, die von Dritten eingeholt wurden, die von der BCV als zuverlässig erachtet werden. Es werden keine Zusicherungen oder Garantien hinsichtlich der Genauigkeit oder Vollständigkeit dieser Daten gemacht. Diese Bewertung wurde auf der Grundlage einer von der BCV entwickelten Methode erstellt und stellt keine Meinung zu den Unternehmen oder Anlagen dar, zu denen die Daten gesammelt wurden. Es gibt derzeit weder einen (gesetzlichen oder regulatorischen) Rahmen noch einen Marktkonsens darüber, was eine ESG-Investition ausmacht. Der regulatorische Rahmen befindet sich noch in der Entwicklung. Es kann auch nicht garantiert werden, dass ein Unternehmen oder seine Anlageprodukte die Erwartungen an die unternehmerische Verantwortung jederzeit und dauerhaft erfüllen. Deshalb kann nicht garantiert werden, dass eine Anlage alle oder einzelne Erwartungen der Anleger in Bezug auf die ESG-Ziele erfüllt oder dass keine negativen ökologischen oder sozialen Auswirkungen eintreten werden.

Mögliche Beteiligungen und Interessen. Die BCV, einzelne ihrer Konzerngesellschaften und/oder deren Verwaltungsratsmitglieder, Geschäftsleitungsmitglieder und Mitarbeitende halten/hielten möglicherweise Beteiligungen oder Positionen in bestimmten Werten, welche sie jederzeit erwerben oder veräussern können, oder handeln/handelten möglicherweise als Market Maker. Darüber hinaus unterhalten/unterhielten sie eventuell Geschäftsbeziehungen mit den Emittenten einzelner Valoren oder erbringen/erbrachten diesen möglicherweise Dienstleistungen im Bereich der Unternehmensfinanzierung («Corporate Finance»), der Kapitalmärkte («Capital Market») oder andere Finanzierungsdienstleistungen.

Vertriebsbeschränkungen. Einzelne Transaktionen und/oder die Verbreitung dieses Dokuments können für Personen, die anderen Rechtsordnungen als der schweizerischen unterstehen (z. B. derjenigen Deutschlands, des Vereinigten Königreichs, der EU oder der USA) oder US-Personen sind, untersagt sein oder Einschränkungen unterliegen. Die Verbreitung dieses Dokuments ist nur im Rahmen der anwendbaren Gesetze gestattet.