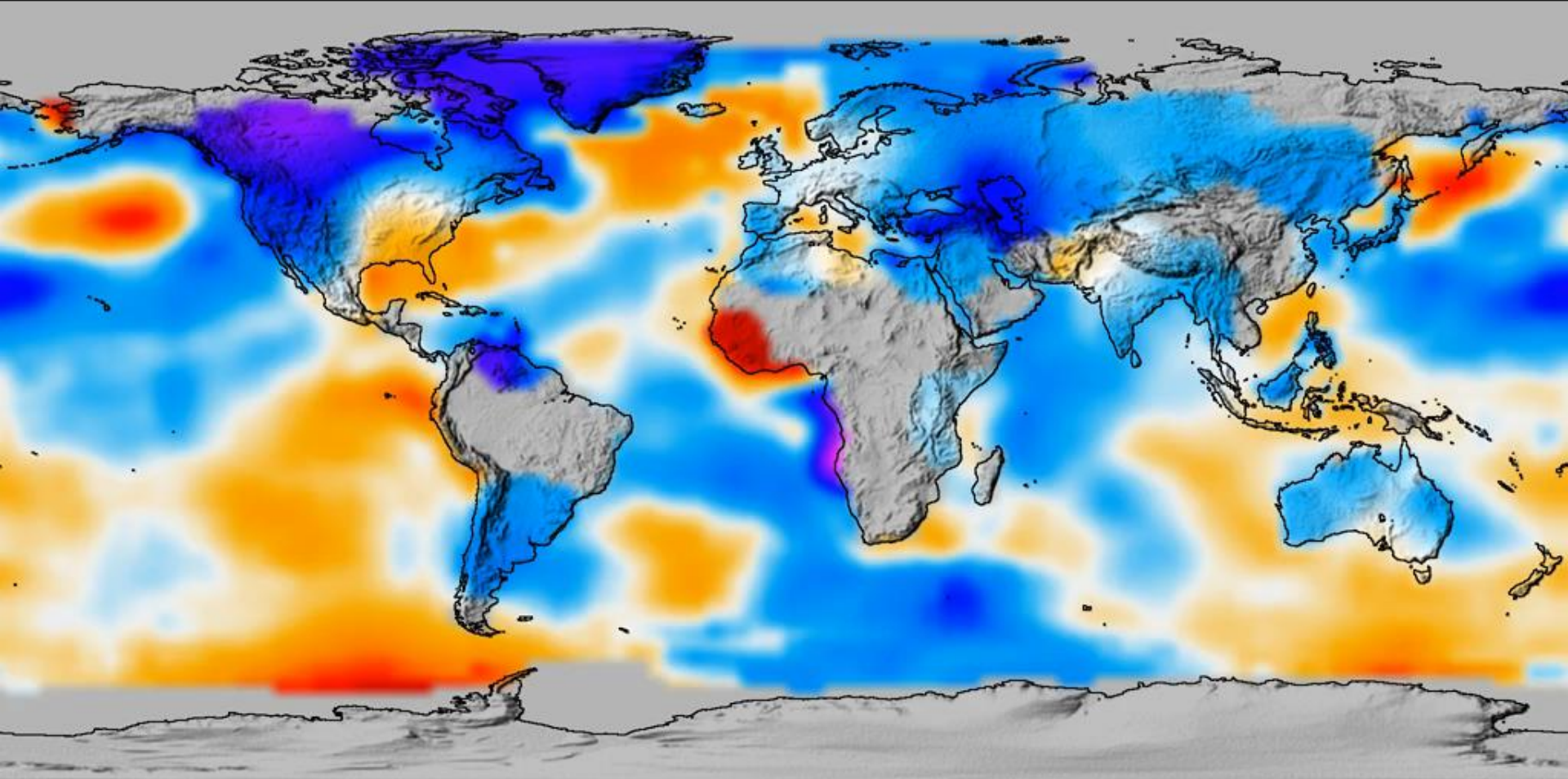


CO₂-Risikomanagement bei Immobilienfonds - Zukünftige Reporting-Pflichten

Sustainable Real Estate AG
Europaallee 41
8021 Zürich

1880



Data: NASA/GISS. Graphics: Bentsen, Bethke, Drange @ bjerknnes.uib.no

3 yr averages (°C) relative to 1951-1980



Klimawandel ist kein neues Thema

- 1824** J. Fourier entdeckt den Treibhauseffekt der Atmosphäre
- 1941** H. Flohn: Warnung vor negativen Folgen
- 1979** Erste Weltklimakonferenz
- 1985** DPG: Meeresspiegel könnte um 5 bis 10 m steigen
- 1988** Gründung des IPCC
- 1997** Kyoto-Protokoll
- 2007** IPCC: Klimawandel unwiderlegbar
- 2011** EU-Emissionsziel 2050: -80% (vs. 1990)
- 2015** Pariser Klimaübereinkommen
- 2019** EU Green Deal, Klimaneutralität EU bis 2050
- 2020** Taxonomie-Verordnung
- 2021** Nobelpreis für Physik für Klimaforscher K. Hasselmann



Der Spiegel 33/1986
Quelle: www.spiegel.de



Greta Thunberg
Quelle: Wikimedia Commons

Das Megathema des 21. Jahrhunderts

Pariser Klimaschutzübereinkommen

- Nachfolge des Kyoto-Protokolls
- 196 Vertragsstaaten, davon haben 189 ratifiziert
- Völkerrechtlich bindend
- Ziel: Begrenzung der menschengemachten globalen Erwärmung auf unter 2°C gegenüber vorindustriellen Werten

Um das 2-Grad-Ziel zu erreichen, dürfen bis 2050 weltweit maximal noch 1'064 Gt CO₂ emittiert werden (globales «CO₂-Emissionsbudget»)*

* Entspricht 130 Tonnen pro Mensch.
Durchschnitt Deutschland 2019: 9,7 Tonnen



Quelle: www.newclimate.org



Quelle: Mercator Institut Berlin

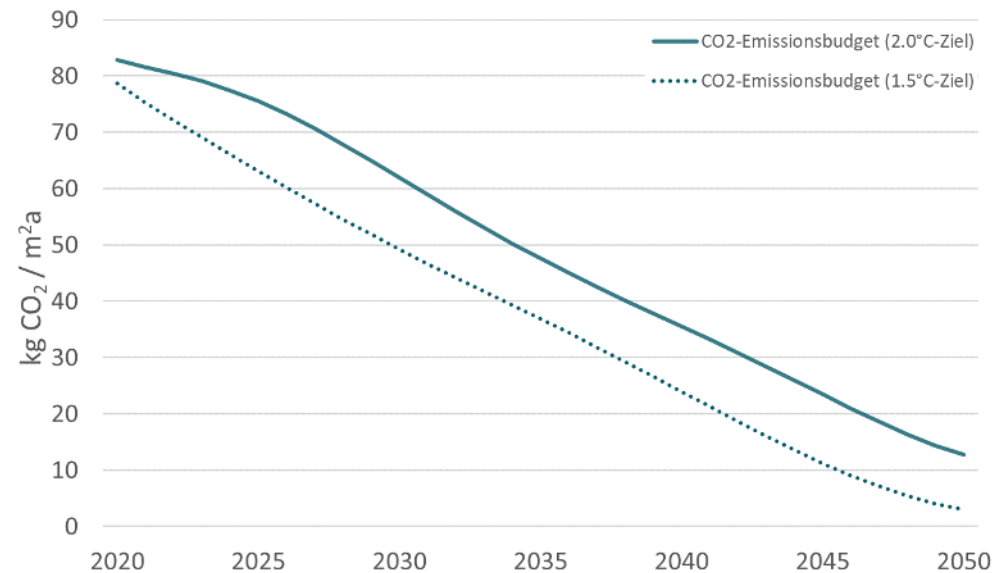
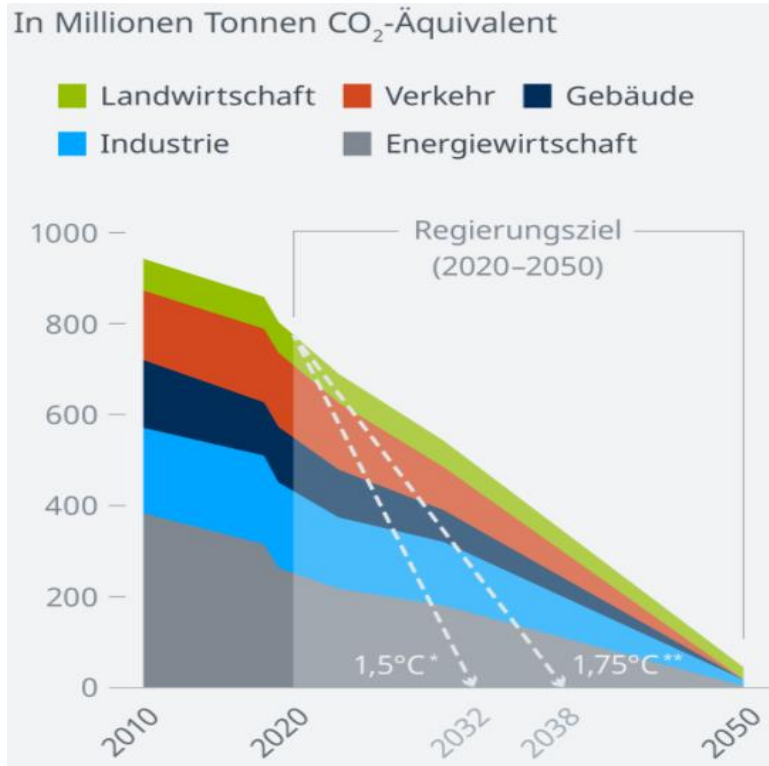


PARIS2015
CONFÉRENCE DES NATIONS UNIES
SUR LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
COP21·CMP11

Das Ziel der Taxonomie ist ein EU- weites Klassifizierungssystem für die Bewertung ökologischer Nachhaltigkeit des wirtschaftlichen Handelns zu etablieren. Die Verordnung soll das Vertrauen der Investoren stärken, grüne Investments attraktiver und transparenter machen und potentielle Anleger vor dem Greenwashing schützen.

- Um als nachhaltig im Sinne der Taxonomie zu gelten, muss eine wirtschaftliche Tätigkeit
 - **Zu einem der sechs ökologischen Ziele wesentlich beitragen**
 - **Die anderen ökologischen Ziele nicht erheblich nachteilig beeinflussen («Do No Significant Harm»)**
 - **Soziale Mindeststandards einhalten («Social Minimum Safeguards»)**
- Die sechs Ziele gemäß der Taxonomie (EU) 2020/852:
 - **Klimaschutz**
 - **Anpassung an den Klimawandel**
 - **Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- / Meeresressourcen**
 - **Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft**
 - **Vermeidung & Verminderung der Umweltverschmutzung**
 - **Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität**

Vereinbarung CO₂-Emissionsbudget «Deutschland»



Quelle: CRREM - CO₂-Emissionsbudget Deutschland (Nichtwohngebäude)

Quellen: UBA, SRU | Klimaziel mit *50% bzw. **67% Wahrscheinlichkeit

Carbon Risk Real Estate Monitor «CRREM»

Werkzeug zur Berechnung der Klimapfade

- Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) wurde von vier europäischen Hochschulen und der Investoren-Initiative GRESB* entwickelt und durch das EU-Förderprogramm «Horizon 2020» finanziert
- CRREM ist ein allgemein zugängliches, Anbieter-unabhängiges Werkzeug
- CRREM enthält Ist-Daten (CO₂-Emissionen, Emissionsfaktoren Strom und Wärme) und Prognosen bis 2050
- CRREM differenziert nach Ländern und 9 Nutzungsarten

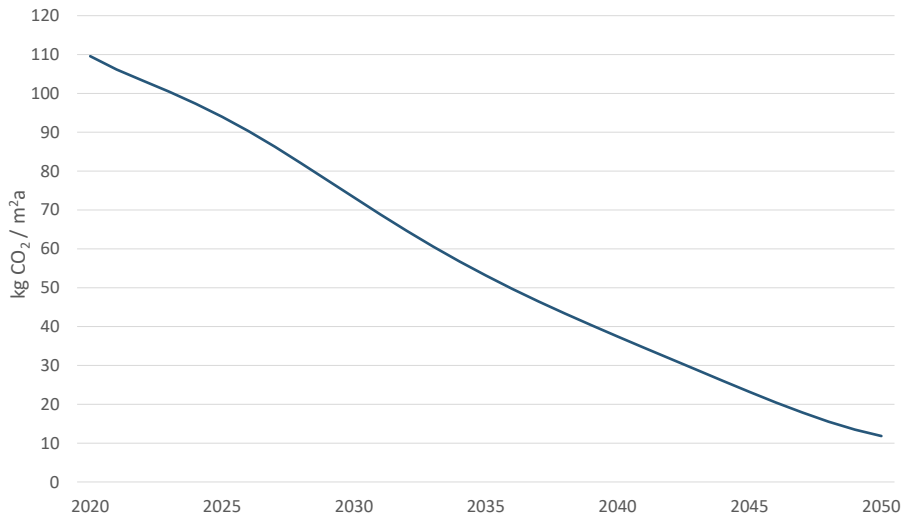


Co-funded by the Horizon 2020 programme of the European Union

* Global Real Estate Sustainability Benchmark

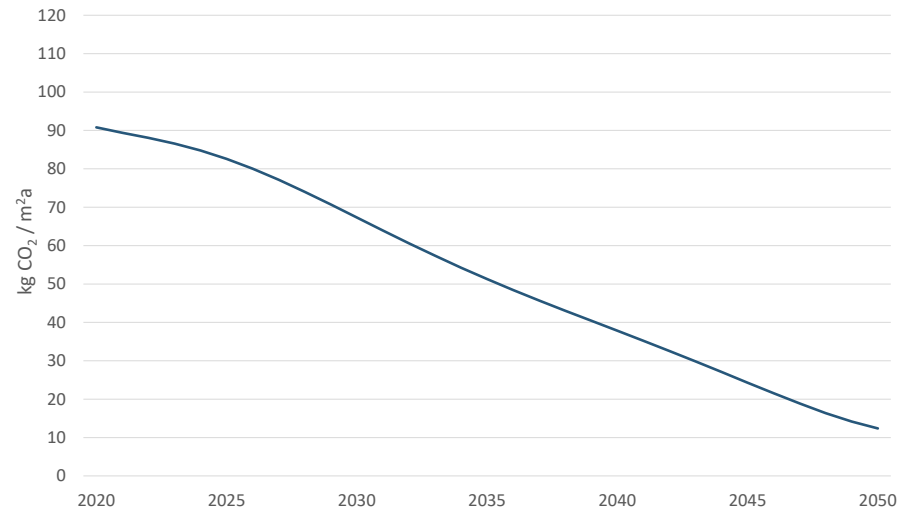
Carbon Risk Real Estate Monitor «CRREM»

Beispiel: CO₂-Emissionsbudget für Bürogebäude in den Niederlanden



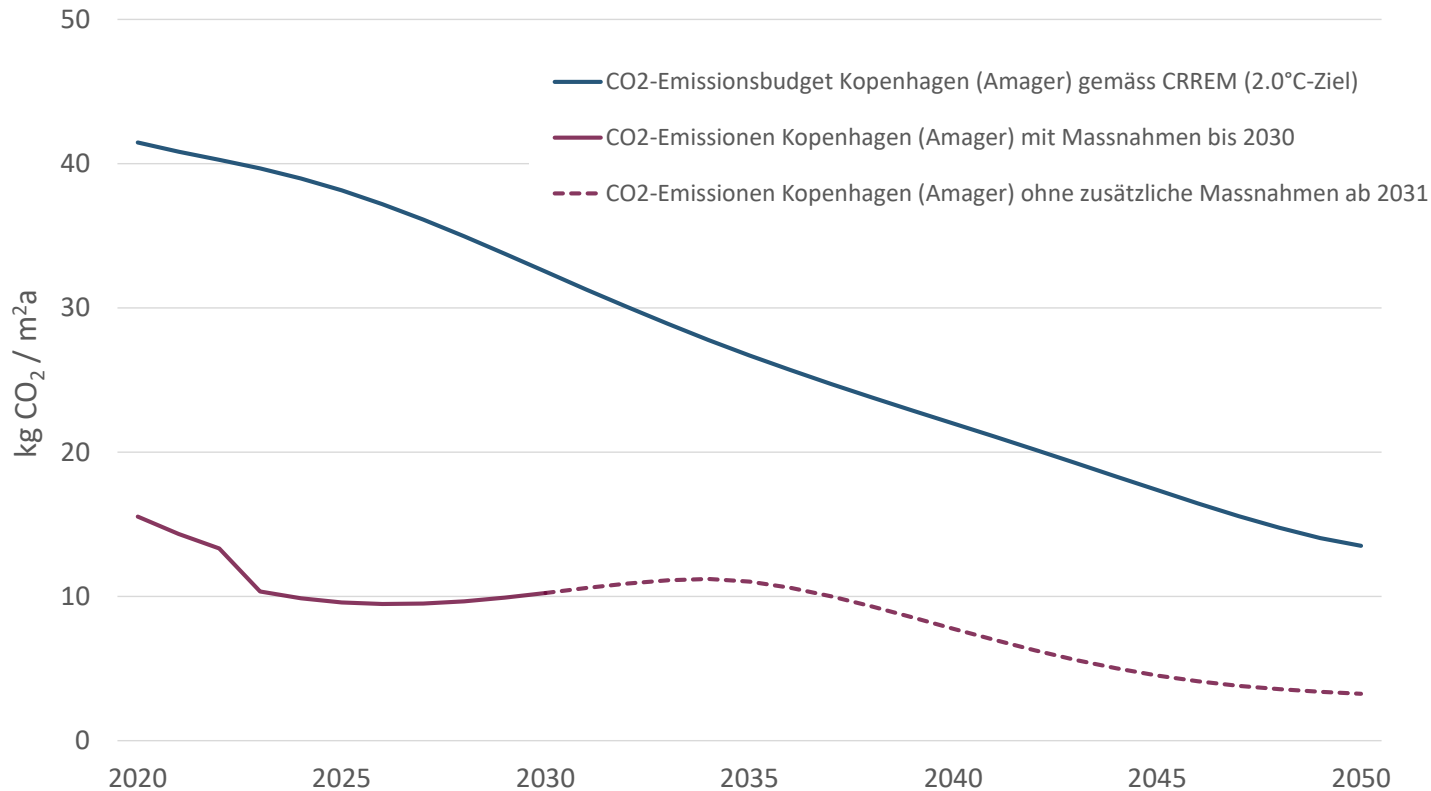
Quelle: CRREM (2.0°C-Ziel)

Beispiel: CO₂-Emissionsbudget für Bürogebäude in Deutschland



Quelle: CRREM (2.0°C-Ziel)

Klimapfad einer Immobilie in Kopenhagen (Amager Strandvej 60 – 64)



Quelle: CRREM (2.0°C-Ziel), Sustainable Real Estate AG

Konkretes Beispiel: Eine Immobilie in Kopenhagen in unserem Immobilienfonds «Quadoro Sustainable Real Estate Europe»

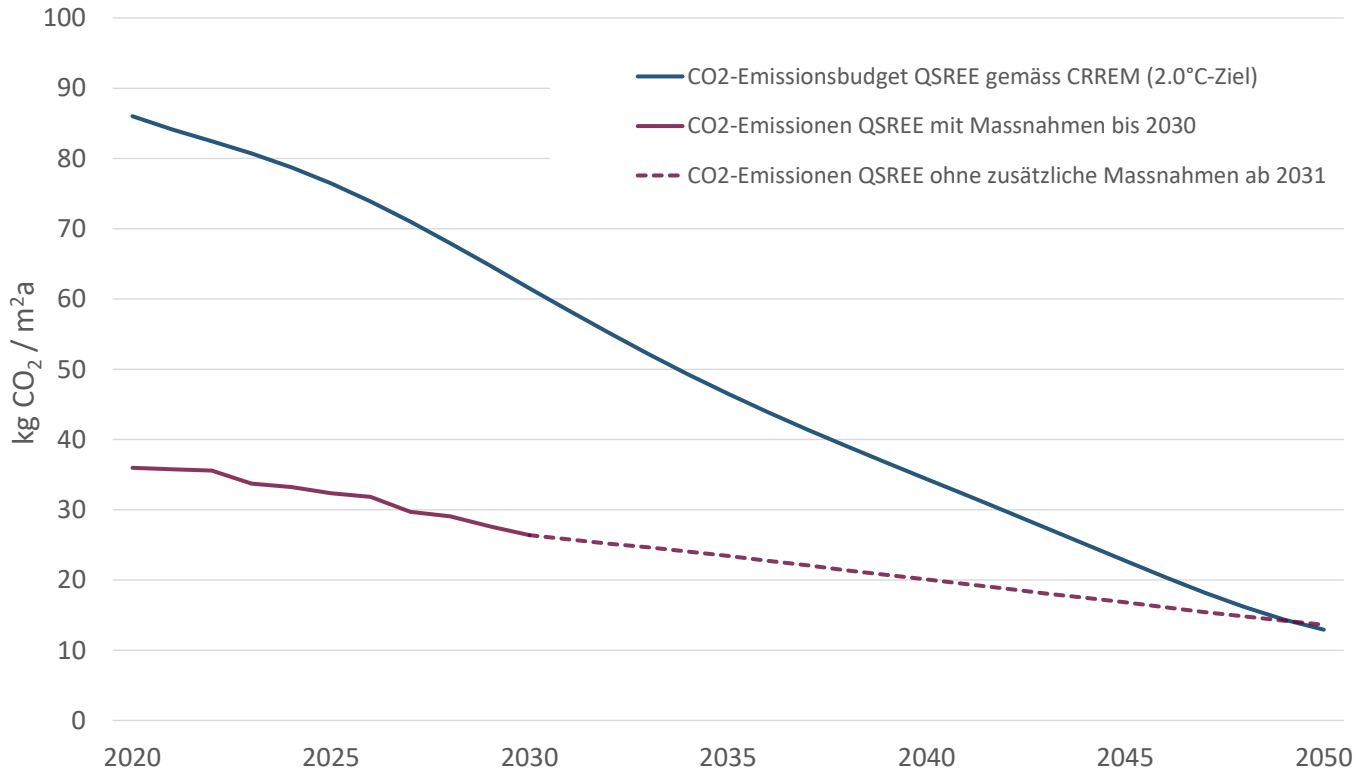
Immobilie in Kopenhagen, Amager Strandvej 60 - 64

- Baujahr: 1951
- Nutzung: Ursprünglich Fabrik, 1990 Umbau, heute Büro, Kindergarten, Fitness
- Heizung: Fernwärme
- Wird aktuell saniert. Energiesparmassnahmen:
 - Dämmung der Fassade
 - Dämmung des Dachs der ehemaligen Produktionshalle
 - Teilweise Fensteraustausch
 - LED-Beleuchtung
- Energetische Betriebsoptimierung



Quelle: Sustainable Real Estate AG

Klimapfad des Immobilienfonds «Quadoro Sustainable Real Estate Europe»



- 51% des verfügbaren CO₂-Budgets werden nicht benötigt
- Mit CO₂-Emissionen in Höhe von rund 36 kg/m² liegt das Portfolio des QSREE aktuell deutlich unter dem derzeitigen Branchenstand von 86 Kg/m²

Quelle: CRREM (2.0°C-Ziel), Sustainable Real Estate AG

Kennzahlen* (Stand: 28. Januar 2022)

CO ₂ -Emissionen des Portfolios 2021	5'537 t
CO ₂ -Emissionen / Immobilienvermögen	12,8 t/Mio. EUR
CO ₂ -Emissionen / NAV	17,7 t/Mio. EUR
Preis CO ₂ -Kompensation**	25 EUR/t
CO ₂ -Emissionen 2022 / Energiebezugsfläche	35,6 kg/m ²
Ausschöpfung des CO ₂ -Emissionsbudgets 2021	43 %
Ausschöpfung des Gesamtbudgets 2022-2050	51 %
Überschreitung des jährlichen CRREM-Budgets (Portfolioebene)	im Jahr 2050
Anzahl Immobilien mit Überschreitung bis einschl. 2030***	2
Anzahl Immobilien mit Überschreitung zwischen 2031 und 2050	11
Anzahl Immobilien ohne Überschreitung bis 2050	8

* Alle zukunftsbezogenen Aussagen sind Prognosen

** Kosten der CO₂-Kompensation durch den kirchlichen Kompensationsfonds Klima-Kollekte

*** Immobilien, die ihr jährliches CO₂-Emissionsbudget ohne zusätzliche Massnahmen bis einschl. 2030 überschreiten



FINMA-Aufsichtsmitteilung 05/2021

Prävention und Bekämpfung von Greenwashing

3. November 2021

Laupenstrasse 27, 3003 Bern, Tel. +41 (0)31 327 91 00, www.finma.ch

Quelle: FINMA



Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022

Freie Selbstregulierung für die Mitgliedsinstitute der Asset Management Association Switzerland («AMAS») sowie weitere beigetretene Institute.

Präambel und einleitende Bemerkungen

Der Sektor für nachhaltige Anlagen wächst stetig und entwickelt sich kontinuierlich weiter. Die Asset Management Industrie spielt eine zentrale Rolle bei der Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit der Verwaltung von Kollektivvermögen und bei der Erstellung von kollektiven Kapitalanlagen.

In der Absicht

- a. einen Beitrag zur Nachhaltigkeit im Sinne der Leitlinien des Bundesrates (Bericht vom 24. Juni 2020) und der Medienmitteilung zu nachhaltigen Finanzanlagen (17. November 2021) zu leisten;
- b. die Transparenz und Qualität bei der Verwaltung und Positionierung von Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sicherzustellen;
- c. und dadurch den schweizerischen Finanzplatz im In- und Ausland weiter zu stärken;

verpflichten sich Aktivmitglieder der AMAS sowie weitere beigetretene Marktteilnehmer zur Einhaltung dieser Selbstregulierung.

1. Zweck, Geltungsbereich und Leitlinien für die Anwendung

1.1. Zweck und Geltungsbereich

Art. 1 Zweck

Die Prinzipien dieser Selbstregulierung stellen einen integralen Bestandteil der AMAS Selbstregulierungsarchitektur dar. Sie sollen die Qualität bei der Vermögensverwaltung und Positionierung von Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sowie die Transparenz innerhalb der Schweizer Asset Management Industrie sicherstellen. Diese Selbstregulierung dient auch der Förderung und dem Ansehen des Schweizer Finanzplatzes.

Art. 2 Aufsichtsbereich

Die vorliegende Selbstregulierung ist privatautonomer Natur und fällt nicht in den Aufsichtsbereich der FINMA gemäss Art. 7 Abs. 3 FINMAG.

AMAS Selbstregulierung Nachhaltigkeit

1

Quelle: AMAS

Neue Kennzahlen für Schweizer Immobilienfonds – Pflicht ab 1.01.2024

Umweltrelevante AMAS-Kennzahlen

	2020	2021
In den AMAS-Kennzahlen berücksichtigte Energiebezugsfläche (EBF) in m ²	56'832	60'497
Abdeckungsgrad (bezogen auf die EBF des Portfolios per 31. Dezember des jeweiligen Jahres)	93.9%	83.1%
Energieträgermix (Anteile am Energieverbrauch Wärme und Allgemeinstrom)		
Fossile Energieträger	72%	71%
Nicht-fossile Energieträger	28%	29%
Endenergieverbrauch in kWh		
Wärme	4'728'223	5'191'343
Allgemeinstrom (inkl. Kühlung)	362'134	378'037
Energieintensität in kWh pro m ² EBF		
Wärmeenergieverbrauch	83.2	85.8
Allgemeinstrom (inkl. Kühlung)	6.4	6.2
Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent	1'114'228	1'212'917
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent pro m ² EBF	19.6	20.0

Zielerreichung

Energie und Klimaziele: Kennzahlen 2020 und 2021, Ziele 2025 und 2030

	2020	2021	Ziel 2025	Ziel 2030
Wärmeenergieintensität in kWh pro m ² EBF	83.2	85.8	77.0	70.7
Allgemeinstromintensität in kWh pro m ² EBF	6.4	6.2	6.1	5.7
Verhältnis Produktion Photovoltaikstrom zu Allgemeinstromverbrauch	17%	16%	≥ 100.0%	≥ 100.0%
Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ -Äquivalent pro m ² EBF	19.6	20.0	15.7	13.1

Bei Grenzwertüberschreitungen der eigenen Immobilien wird es durch weitere regulatorische Eingriffe zu weitreichenden Konsequenzen kommen. Es wird davon ausgegangen, dass in Zukunft Wirtschaftsprüfer die hausinternen Daten der CO₂-Emissionen prüfen werden.

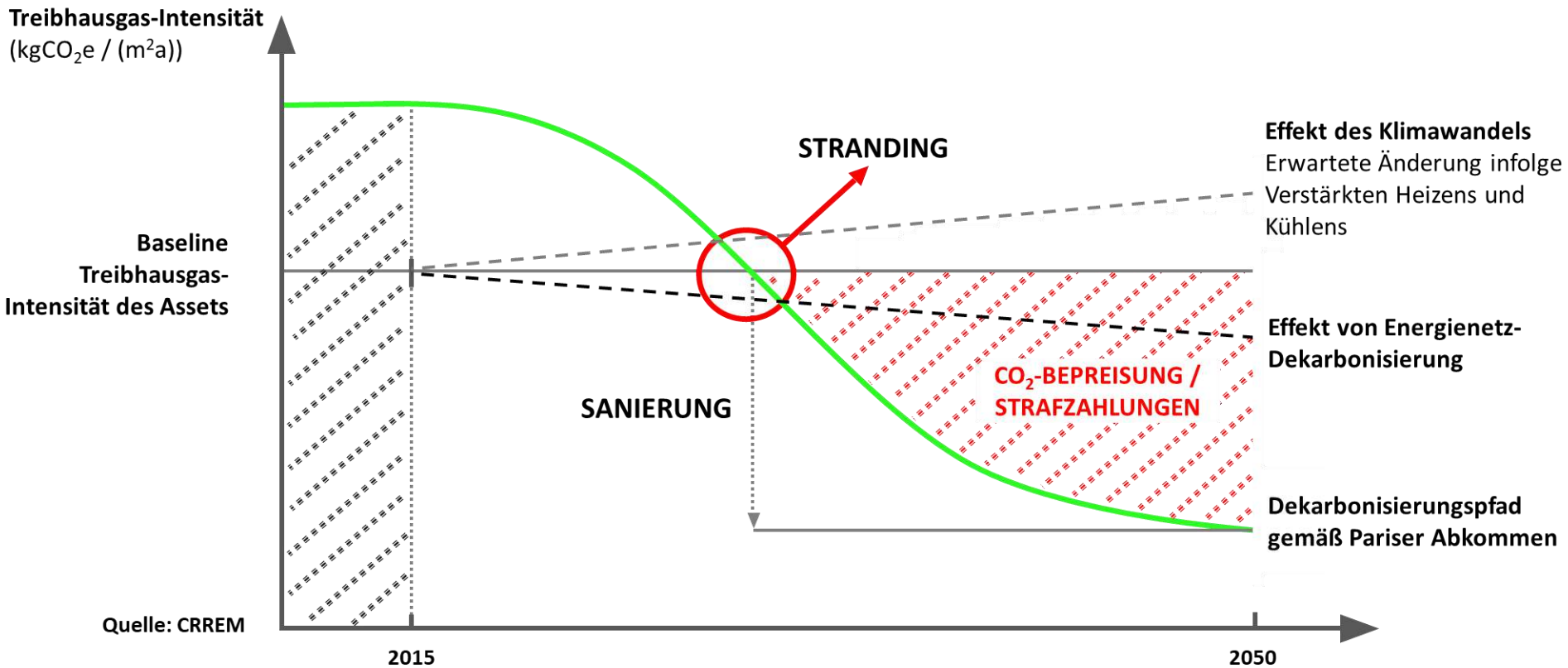
Quadoro hat sich von Beginn an dazu entschieden, einen externen Nachhaltigkeitsexperten, die Sustainable Real Estate AG, mit der Erstellung und Prüfung der Portfolio CO₂-Emissionen zu beauftragen.

Mögliche Folgen der Überschreitung des CO₂-Budgets:

- Künftige Fremdfinanzierung möglicherweise schwieriger für energieineffiziente Immobilien
- Transitionsrisiken erhöht
- Vermietungsverbote wie in den Niederlanden bei Unterschreitung von Energiestandards *
- Strafzahlungen in Abhängigkeit des benötigten CO₂-Budgets
- Stranded Assets

* Siehe Immobilien Zeitung «Die Regulierung wird auf die Erträge durchschlagen; 10.03.2022»

Ohne Dekarbonisierungsmassnahmen droht die Mehrheit der Immobilien zu «Stranded Assets» zu werden



Unsere Empfehlung für Ihr Immobilieninvestment:

- Nachhaltigkeitsbewertung vor Ankauf (und jährliche Aktualisierung)
 - Energieverbrauch Wärme und Strom, Primärenergiemix
 - Energieeffizienz der Haustechnik (Beleuchtung, Wasserhähne, etc.)
 - Verbrauchsabhängige Energieabrechnung
 - Graue Energie (bei Neubau)
- Maßnahmenplan für jede Immobilie
- Monitoring von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen
- Verbindliche Benchmarks für den Energieverbrauch (ökologische Merkmale im Sinne von mindestens Art. 8 Offenlegungs-Verordnung)
- Verbindliche Benchmarks für die CO₂-Emissionen (2.0°C-Ziel)
- MIFID-Tauglichkeit für Kollektivgefäße betreffend Nachhaltigkeit sicherstellen



Zukünftige Reporting werden anspruchsvoller

- Hinweis im Depotauszug ob Fonds als nachhaltig nach MIFID II gilt
- Hinweis im Depotauszug ob Fonds nach Artikel 6, 8 oder 9 der Taxonomie gilt
- Hinweis im Depotauszug welcher „Footprint“ (CO₂-Emissionen) das gewichtete Investment hat
- Spezifische Nachhaltigkeits-Reporting für diverse Investoren-Gruppen sind in Diskussion (Banken, Versicherungen, Pensionskassen, etc.)
- Mögliche Ratings für Fonds in Bezug auf die Nachhaltigkeit sind in Diskussion (Energieverbrauch, Anteil fossile Energieträger, etc.)
- Weitere Anforderungen an Reporting-Vorgaben wegen der regulatorischen «Flut» von Vorgaben werden die Finanz-Industrie in Zukunft noch mehr beschäftigen

Disclaimer

Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und ist weder eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumente noch zur Abgabe eines Kauf- oder Zeichnungsangebots. Obwohl die Sustainable Real Estate AG («SRE») der Meinung ist, dass die hierin enthaltenen Angaben auf verlässlichen Quellen beruhen, kann die SRE keinerlei Gewährleistung für die Qualität, Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernehmen. Ausser soweit im Rahmen der anwendbaren Urheberrechtsgesetze vorgesehen, darf die hier wiedergegebene Information ohne die ausdrückliche Zustimmung der SRE weder in Teilen noch in ihrer Gesamtheit wiederverwendet, angepasst, einer Drittpartei zur Verfügung gestellt, verlinkt, öffentlich aufgeführt, weiterverbreitet oder in anderer Art und Weise übermittelt werden. Die SRE entbindet sich soweit gemäss dem geltenden Recht möglich von jeglicher Haftung für direkte oder indirekte Schäden oder Verluste, welche sich aus den hier zur Verfügung gestellten Informationen oder dem Fehlen ebensolcher ergeben. Haftungsansprüche, die gegen uns infolge unterlassener oder unvollständiger Übermittlung dieser Informationen oder allfälliger Probleme mit diesen Informationen wegen Fahrlässigkeit, Vertragsbruch oder Gesetzesverstössen gegen uns gelten gemacht werden könnten, beschränken sich nach unserem Ermessen und soweit gesetzlich zulässig auf die erneute Bereitstellung dieser Informationen beziehungsweise eines Teils davon beziehungsweise auf die Zahlung eines dem Aufwand für die Beschaffung dieser Informationen oder eines Teils davon entsprechenden Geldbetrages. Weder dieses Dokument noch Kopien davon dürfen in Ländern zur Verfügung gestellt oder Personen in solchen Ländern zugänglich gemacht werden, wo dies aufgrund der geltenden Gesetze verboten ist. Personen, welche dieses Dokument zur Verfügung gestellt erhalten, sind verpflichtet, sich über solche Einschränkungen kundig zu machen und die lokalen Gesetze zu befolgen. Insbesondere darf dieses Dokument weder US-Personen zur Verfügung gestellt, überreicht oder in den USA verbreitet werden.

Diese Präsentation darf ohne ausdrückliche Genehmigung durch die Sustainable Real Estate AG nicht kopiert oder in anderer Weise verteilt oder veröffentlicht werden.

© Sustainable Real Estate AG 2022