

IED gibt nach den INREV Sustainability Reporting Guidelines 2016 einen Nachhaltigkeitsbericht für den Zwölfmonatszeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 heraus, der zusätzlich einen Vergleich mit dem Jahr 2016 enthält. Soweit nach den INREV Sustainability Reporting Guidelines zulässig, wurden die Umweltdaten in Anlehnung an den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ermittelt und dargestellt.

Der Bericht beschränkt sich auf den von der IED operativ kontrollierten Bereich: verwaltete Liegenschaften, bei denen IED für die Zahlung der Rechnungen von Versorgungsunternehmen oder die Verwaltung von Müllabfuhrverträgen zuständig ist. 2016 befanden sich elf dieser Liegenschaften im Portfolio. 2017 stieg diese Zahl nach dem Erwerb von drei neuen Objekten (Rotebro in Stockholm, Resonance in Paris und Metromar in Sevilla) auf 14.

In den untenstehenden Daten für 2017 sind alle verwalteten Objekte enthalten, mit Ausnahme von Metromar in Sevilla, das wir in unser Performance-Reporting und Monitoring-Programm noch aufnehmen werden und in zukünftigen Berichten enthalten sein wird. Dieser Bericht wurde von Evora Global erstellt.

### Gesamter Energieverbrauch

Die untenstehende Tabelle zeigt die gesamte vom Vermieter bezogene Energie des von IED verwalteten Portfolios, aufgeschlüsselt nach Sektoren.

Sektor	Gesamter Stromverbrauch (kWh)		Gesamter Brennstoffverbrauch (kWh)		Gesamter Fernwärmeverbrauch (kWh)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Büro	3'017'097	3'740'259	5'960'480	6'266'272	920'990	1'375'130
<b>Erfasste Objekte</b>	6	7	5	5	2	3
Einzelhandel, Einkaufszentrum	433'588	422'942	1'237'100	1'251'142		
<b>Erfasste Objekte</b>	2	2	2	2		
Einzelhandel, Fachmarkt		5'087'794	93'005	90'905		749'000
<b>Erfasste Objekte</b>		1	1	1		1
Mischnutzung	2'715'628	2'573'373				
<b>Erfasste Objekte</b>	1	1				
<b>Insgesamt</b>	<b>6'166'313</b>	<b>11'824'368</b>	<b>7'290'585</b>	<b>7'608'319</b>	<b>920'990</b>	<b>2'124'130</b>
<b>Erfasste Objekte</b>	9	11	8	8	2	4
Strom, Brennstoff und Fernwärme insgesamt	14'377'889	21'556'817				
<b>Erfasste Objekte</b>	11	13				
Strom aus erneuerbaren Energiequellen	0%	76%				
<b>Erfasste Objekte</b>	0	3				

- Verbrauchsdaten beziehen sich nur auf das verwaltete Portfolio:
  - Büro und Einzelhandel, Einkaufszentrum: gesamtes Gebäude, Shared Services und Leerstandsflächen
  - Fachmarkt, Mischnutzung: gesamtes Gebäude
- Bei Teileigentum wurden die Verbrauchsdaten nach Massgabe des Anteils des Fonds am jeweiligen Objekt angepasst
- Der Anteil an Strom aus erneuerbaren Energiequellen (in Prozent) wird gemäss den Merkmalen der Energielieferverträge per 31. Dezember 2017 berechnet und enthält nur Strom, der zu 100 Prozent im Rahmen eines «Ökotarifs» bezogen wird (d.h. zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen stammt). Der Anteil erneuerbarer Energiequellen an der Stromversorgung nach Standardtarifen (ohne «Ökotarif») ist derzeit nicht bekannt und in dieser Zahl daher nicht berücksichtigt
- «Erfasste Objekte» bezeichnet die Anzahl der in diesen Bericht einbezogenen verwalteten Objekte

## Bereinigter Energieverbrauch

Die untenstehende Tabelle zeigt die bereinigte, vom Vermieter bezogene Energie des von IED verwalteten Portfolios, aufgeschlüsselt nach Sektoren.

Sektor	Strom insgesamt (kWh)			Brennstoff insgesamt (kWh)			Fernwärme insgesamt (kWh)			Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> )	
	2016	2017	Änderung	2016	2017	Änderung	2016	2017	Änderung	2016	2017
Büro	2'187'331	2'451'108	12%	5'960'480	6'266'272	5%	308'690	308'690	0%	101	107
<b>Erfasste Objekte</b>	5	5		5	5		1	1		6	6
Einzelhandel, Einkaufszentrum	433'588	422'942	-2%	1'237'100	1'251'142	1%				82	83
<b>Erfasste Objekte</b>	2	2		2	2					2	2
Einzelhandel, Fachmarkt				93'005	90'905	-2%				73	71
<b>Erfasste Objekte</b>				1	1					1	1
Mischnutzung	2'715'628	2'573'373	-5%							188	178
<b>Erfasste Objekte</b>	1	1									
<b>Insgesamt</b>	<b>5'336'547</b>	<b>5'447'423</b>	<b>2%</b>	<b>7'290'585</b>	<b>7'608'319</b>	<b>4%</b>	<b>308'690</b>	<b>308'690</b>	<b>0%</b>		
Erfasste Objekte	9	9		8	8		1	1			
Strom, Brennstoff und Fernwärme insgesamt	12'842'817	13'273'527	3%								
<b>Erfasste Objekte</b>	10	10									

- «Bereinigt» bedeutet, dass Objekte, die in den beiden Berichtsjahren gekauft, verkauft oder saniert wurden, nicht berücksichtigt wurden
- Verbrauchsdaten beziehen sich nur auf das verwaltete Portfolio:
  - Büro und Einzelhandel, Einkaufszentrum: gesamtes Gebäude, Shared Services und Leerstandsflächen
  - Fachmarkt, Mischnutzung: gesamtes Gebäude
- Bei Teileigentum wurden die Verbrauchsdaten nach Massgabe des Anteils des Fonds am jeweiligen Objekt angepasst
- «Erfasste Objekte» bezeichnet die Anzahl der in diesen Bericht einbezogenen verwalteten Objekte
- Intensität: Für die Immobilien des bereinigten Portfolios wird die Energieintensität in kWh/m<sup>2</sup> angegeben. Im Zähler dieses Quotienten steht die vom Vermieter bezogene Energiemenge, im Nenner die vermietbare Nettofläche (m<sup>2</sup>)
- Für die zwölf Monate bis zum 31. Dezember 2017 wird ein Anstieg des bereinigten Energieverbrauchs um 2 Prozent ausgewiesen. Dazu haben vier der sechs Bürogebäude im bereinigten Portfolio massgeblich

beigetragen. Mögliche Ursachen hierfür sind die Erhöhung des Vermietungsstandes in zwei dieser Objekte, ein verändertes Nutzerverhalten in einem Objekt und ein kälterer Winter, der zu einem erhöhten Wärmebedarf geführt haben könnte

## Treibhausgasemissionen

Die untenstehende Tabelle zeigt die Treibhausgasemissionen des Bestands von IED, aufgeschlüsselt nach Sektoren.

Sektor	Absolute Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)		Bereinigte Emissionen (t CO <sub>2</sub> e)			Intensität (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	
	2016	2017	2016	2017	Änderung	2016	2017
<b>Büro</b>							
Bereich 1	1'411	1'486	1'411	1'486	5%	27	28
Bereich 2	1'054	1'239	818	898	10%		
<b>Erfasste Objekte</b>	7	8			6		
<b>Einzelhandel, Einkaufszentrum</b>							
Bereich 1	298	301	298	301	1%	24,3	24,3
Bereich 2	195	190	195	190	-2%		
<b>Erfasste Objekte</b>	2	2			2		
<b>Einzelhandel, Fachmarkt</b>							
Bereich 1	22,4	21,9	22,4	21,9	-2%	17,5	17,1
Bereich 2		236					
<b>Erfasste Objekte</b>	1	2			1		
<b>Mischnutzung</b>							
Bereich 1						66	63
Bereich 2	955	905	955	905	-5%		
<b>Erfasste Objekte</b>	1	1			1		
<b>Insgesamt</b>							
Bereich 1	1'731	1'809	1'731	1'809	5%		
Bereich 2	2'204	2'570	1'968	1'993	1%		
Bereich 1 & 2	3'935	4'379	3'699	3'802	3%		
<b>Erfasste Objekte</b>	11	13			10		

– Methodik: Die Treibhausgas-Bilanz von IED wurde nach folgenden Vorgaben aufgestellt:

Land	Strom	Gas	Fernwärme
<b>Grossbritannien</b>	Greenhouse Gas Reporting Factors for Company Reporting der britischen Regierung (2017)		
<b>Deutschland</b>		«Ökobaudat» des Bundesumweltministeriums (2016). Prozess-Datensatz: Thermische Energie aus Erdgas	«Ökobaudat» des Bundesumweltministeriums (2016). Prozess-Datensatz: Fernwärme-Mix
<b>Belgien</b>	Internationale Energieagentur (2017). CO <sub>2</sub> aus Brennstoffverbrennung	Technische Berichte der GFS der Europäischen Kommission: Konvent der Bürgermeister für Klima und Energie: Standardemissionsfaktoren für lokale Emissionsbilanzen (2017)	Climate Leaders Greenhouse Gas Inventory Protocol Core Module Guidance – Indirect Emissions from Purchases/Sales of Electricity and Steam der US-Umweltschutzbehörde EPA (2008)
<b>Schweden</b>			
<b>Finnland</b>			
<b>Frankreich</b>			

- Emissionsdaten beziehen sich nur auf das verwaltete Portfolio:
  - Büro und Einzelhandel, Einkaufszentrum: gesamtes Gebäude, Shared Services und Leerstandsflächen
  - Fachmarkt, Mischnutzung: gesamtes Gebäude
  - Durch Stromverbrauch verursachte Treibhausgasemissionen (Bereich 2) werden nach dem «standortbasierten» Ansatz ermittelt
  - Treibhausgase werden, soweit möglich, in Kilogramm Kohlendioxidäquivalent (kg CO<sub>2</sub>e) angegeben
- «Bereinigt» bedeutet, dass Objekte, die in den beiden Berichtsjahren gekauft, verkauft oder saniert wurden, nicht berücksichtigt wurden
- Bei Teileigentum wurden die Emissionsdaten nach Massgabe des Anteils des Fonds am jeweiligen Objekt angepasst
- «Erfasste Objekte» bezeichnet die Anzahl der in diesen Bericht einbezogenen verwalteten Objekte
- Intensität: Für die Immobilien des bereinigten Portfolios wird die Emissionsintensität in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> angegeben. Im Zähler dieses Quotienten stehen die durch den Energiebezug des Vermieters verursachte Treibhausgasemission, im Nenner die vermietbare Nettofläche (m<sup>2</sup>)

## Wasser

Die untenstehende Tabelle zeigt den Wasserverbrauch in den von IED verwalteten Immobilien.

Sektor	Absoluter Wasserverbrauch (m <sup>3</sup> )		Bereinigter Wasserverbrauch (m <sup>3</sup> )			Intensität (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	
	2016	2017	2016	2017	Änderung	2016	2017
Büro	31'252	38'403	29'519	31'733	7%	0,35	0,38
<b>Erfasste Objekte</b>	7	8	6	6		6	6
Einzelhandel, Einkaufszentrum	9'102	9'509	9'102	9'509	4%	0,45	0,47
<b>Erfasste Objekte</b>	2	2	2	2		2	2
Einzelhandel, Fachmarkt	471	7'370	471	453	-4%	0,37	0,35
<b>Erfasste Objekte</b>	1	2	1	1		1	1
Mischnutzung	11'160	10'959	11'160	10'959	-2%	0,77	0,76
<b>Erfasste Objekte</b>	1	1	1	1		1	1
<b>Insgesamt</b>	<b>51'513</b>	<b>58'871</b>	<b>50'251</b>	<b>52'653</b>	<b>5%</b>		
<b>Erfasste Objekte</b>	11	13	10	10		10	10

- Verbrauchsdaten beziehen sich nur auf das verwaltete Portfolio:
  - Alle Sektoren: gesamtes Gebäude
- Bei Teileigentum wurden die Verbrauchsdaten nach Massgabe des Anteils des Fonds am jeweiligen Objekt angepasst
- «Bereinigt» bedeutet, dass Objekte, die in den beiden Berichtsjahren gekauft, verkauft oder saniert wurden, nicht berücksichtigt wurden
- Intensität: Für die Immobilien des bereinigten Portfolios wird die Verbrauchsintensität in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angegeben. Im Zähler dieses Quotienten steht die vom Vermieter bezogene Wassermenge, im Nenner die vermietbare Nettofläche (m<sup>2</sup>)

## Abfall

Die untenstehende Tabelle zeigt die von IED verwaltete Entsorgung von Abfällen, aufgeschlüsselt nach Sektoren und Entsorgungsarten.

		Tonnen, absolut				Tonnen, bereinigt				
		2016		2017		2016		2017		% Veränderung
		Tonnen	%	Tonnen	%	Tonnen	%	Tonnen	%	
<b>Büro</b>	Wiederaufbereitet	190	39%	213	42%	184	41%	200	44%	9%
	Anaerober Abbau	24	5%	8	2%	0	0%	0	0%	0%
	Verbrennung unter Energierückgewinnung	267	56%	281	56%	267	59%	255	56%	-5%
	Deponie		0		0%		0		0%	0
	<b>Insgesamt</b>		<b>480</b>		<b>502</b>		<b>451</b>		<b>454</b>	<b>1%</b>
	Erfasste Objekte		6		7		5		5	
<b>Einzelhandel, Einkaufszentrum</b>	Wiederaufbereitet	21	22%	22	22%	21	22%	22	22%	7%
	Anaerober Abbau	0,29	0%	0,29	0%	0,29	0%	0,29	0%	0%
	Verbrennung unter Energierückgewinnung	76	78%	79	78%	76	78%	79	78%	4%
	Deponie		0		0		0		0	0
	<b>Insgesamt</b>		<b>97</b>		<b>102</b>		<b>97</b>		<b>102</b>	<b>4%</b>
	Erfasste Objekte		2		2		2		2	
<b>Mischnutzung</b>	Wiederaufbereitet	33	31%	105	65%	33	31%	105	65%	223%
	Verbrennung unter Energierückgewinnung	71	69%	58	35%	71	69%	58	35%	-19%
	Deponie	0		0		0		0		0
	<b>Insgesamt</b>		<b>103</b>		<b>163</b>		<b>103</b>		<b>163</b>	<b>57%</b>
	Erfasste Objekte		1		1		1		1	
<b>Insgesamt</b>	Wiederaufbereitet	243	36%	340	44%	237	36%	327	46%	38%
	Anaerober Abbau	24	4%	8	1%	0	0%	0	0%	0%
	Verbrennung unter Energierückgewinnung	414	61%	417	54%	414	64%	391	54%	-6%
	Deponie		0		0		0		0	0
	<b>Insgesamt</b>		<b>681</b>		<b>766</b>		<b>652</b>		<b>718</b>	<b>10%</b>
	Erfasste Objekte		9		10		8		8	

- «Bereinigt» bedeutet, dass Objekte, die in den beiden Berichtsjahren gekauft, verkauft oder saniert wurden, nicht berücksichtigt wurden
- «Erfasste Objekte» bezeichnet die Anzahl der in diesen Bericht einbezogenen verwalteten Objekte
- Bei Teileigentum wurden die Verbrauchsdaten nach Massgabe des Anteils des Fonds am jeweiligen Objekt angepasst
- Die Abfall-Daten für Belgien, Deutschland und Frankreich wurden anhand der Häufigkeit der Müllabfuhr ermittelt. Daher ergibt sich in einigen Fällen die gleiche Menge für beide Jahre
- Für das Abfallmanagement des Fachmarkts ist der Fonds nicht verantwortlich

## Nachhaltigkeitszertifizierung: BREEAM

Bewertung	% von der Geschossfläche des Portfolios
BREEAM New Construction	3%
BREEAM Refurbishment and Fit Out	0,26%
BREEAM In Use	5%
Erfasst	4

- Die Nachhaltigkeitszertifizierungen sind per Dezember 2017 angegeben und beziehen sich auf Anteile an der Geschossfläche des Portfolios
- Die Daten beziehen sich auf verwaltete und nicht verwaltete Objekte (also auf das ganze Portfolio)
- Bei Teileigentum wurden die erfassten Geschossflächen nach Massgabe des Anteils des Fonds am jeweiligen Objekt angepasst

## Nachhaltigkeitszertifizierung: Energieausweise

Energieeffizienzklasse	% von der Geschossfläche des Portfolios
A	0%
B	15%
C	31%
D	20%
E	11%
F	0%
G	3%
Ausgenommen	4%
Erfasst	84%

- Die Energieeffizienzklassen sind per Dezember 2017 angegeben und beziehen sich auf Anteile an der Geschossfläche des Portfolios
- Die Daten beziehen sich auf verwaltete und nicht verwaltete Objekte (also auf das ganze Portfolio)
- In deutschen Energieausweisen wird die Energieeffizienz nicht durch Buchstaben ausgedrückt. Zur Orientierung wurden die darin verwendeten Zahlenwerte konvertiert
- Bei Teileigentum wurden die erfassten Geschossflächen nach Massgabe des Anteils des Fonds am jeweiligen Objekt angepasst

## Wichtige Informationen

Die hierin geäusserten Ansichten und Meinungen stammen von Schroder Investment Management Switzerland (AG) und stellen nicht notwendigerweise die in anderen Mitteilungen, Strategien oder Fonds von Schroderns ausgedrückten oder aufgeführten Ansichten dar. Dieses Dokument dient lediglich Informationszwecken und ist keinesfalls als Werbematerial gedacht. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die Angaben in diesem Dokument sind weder als rechtliche, buchhalterische oder steuerliche Beratung noch als Anlageempfehlung zu verstehen und sollten daher nicht für diese Zwecke herangezogen werden. Nach bestem Wissen wird angenommen, dass alle in diesem Dokument aufgeführten Informationen zuverlässig sind, Schroderns übernimmt jedoch keine Gewähr für ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit. Die Daten wurden von Schroderns zusammengetragen und sollten vor einer weiteren Publikation oder Verwendung von unabhängiger Seite überprüft werden. Wir übernehmen keine Haftung für fehlerhafte Fakten oder Ansichten. Individuelle Investitions- und/oder Strategieentscheidungen sollten nicht auf Basis der Ansichten und Informationen in diesem Dokument erfolgen.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist kein Massstab für zukünftige Ergebnisse. Der Wert der Anlagen und der damit erzielten Erträge kann sowohl steigen als auch fallen. Unter Umständen erhalten die Anleger den ursprünglich investierten Betrag nicht in vollem Umfang zurück. Änderungen des Währungskurses können dazu führen, dass der Wert von Anlagen im Ausland steigt oder fällt.

Herausgegeben von Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich. Zugelassen von und unter der Aufsicht der FINMA.

### Third Party Data Disclaimer

Externe Daten sind Eigentum oder Lizenzobjekt des Datenlieferanten und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht reproduziert, extrahiert oder zu anderen Zwecken genutzt bzw. weiterverarbeitet werden. Externe Daten werden ohne jegliche Garantien zur Verfügung gestellt. Der Datenlieferant und der Herausgeber des Dokuments haften in keiner Weise für externe Daten. Der Verkaufsprospekt bzw. [www.schroderns.ch](http://www.schroderns.ch) enthalten weitere Haftungsausschlüsse in Bezug auf externe Daten.