

Der Anlageausschuss und – manager sind der Überzeugung, dass Corporate Social Responsibility von entscheidender Bedeutung für den langfristigen zukünftigen Geschäftserfolg ist.

In seinem Bericht über verantwortliche Immobilieninvestitionen kommt der Anlagemanager zu dem Schluss:

«Bei den Veränderungen der Märkte aufgrund von Umwelt – und sozialen Problemen handelt es sich ganz einfach um Anlagerisiken, die Schroders verstehen muss, um die Vermögenswerte unserer Kunden vor einer Wertminderung zu bewahren.»

Um sicherzustellen, dass unsere Anlagen zweckmässig sind und ihr Wert auf lange Sicht erhalten bleibt, müssen wir Nutzern ressourceneffiziente und flexible Räume anbieten. Als Vermieter haben wir die Möglichkeit, die laufenden Kosten für unsere Nutzer zu verringern, die Produktivität und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden zu verbessern und durch das Design und das Management von Gebäuden zum Erfolg des Standorts beizutragen. Diese Themen bei der Betrachtung von Fonds – und Vermögensverwaltung sowie von Anlagen zu ignorieren, würde bedeuten, Einkommens – und Wertverlust zu riskieren und Möglichkeiten zur Steigerung der Anlagerendite ungenutzt zu lassen.

Immobilienbestände machen durch Bau, Nutzung und Abbruch mehr als ein Drittel der weltweiten Energienutzung aus und stellen in vielen Ländern die grösste Quelle für Treibhausgasemissionen dar.

Das Potenzial der Branche, Emissionen und den Verbrauch schwindender Ressourcen kostengünstig zu reduzieren und der politische Imperativ, Probleme wie den Klimawandel angehen zu müssen, haben zur Folge, dass der Immobiliensektor auch weiterhin vorrangiges Ziel politischer Massnahmen bleiben wird. Dadurch ergeben sich neue Herausforderungen und Möglichkeiten für die Immobilienbranche mit weitreichenden Auswirkungen für Eigentümer und Nutzer.

Eine gute Anlagestrategie muss ökologische und soziale Probleme ebenso einbeziehen wie traditionelle wirtschaftliche Erwägungen. Bei Schroders sind wir der Auffassung, dass ein umfassender Ansatz mit verbesserten Anlageentscheidungen und Performances belohnt werden dürfte.

Umweltmanagementsystem

Unter der Leitung des Head of Sustainability hat Schroder Real Estate in diesem Jahr seine Zusammenarbeit mit Evora Global, dem Beratungsunternehmen für Nachhaltigkeits – und Energiemanagement, bei der Entwicklung seines Umweltmanagementsystems (Environmental Management System, «EMS») fortgesetzt. Das EMS entspricht dem international anerkannten Standard ISO 14001. Es bildet die Grundlage für die Verwaltung von (ökologischen und sozialen) Nachhaltigkeitsprinzipien über alle Phasen des Anlageprozesses hinweg, einschliesslich Erwerb, Due Diligence, Fonds – und Vermögensverwaltung, Immobilienmanagement durch Dritte, Sanierungen und Entwicklungen bis hin zur Veräusserung. Schroder Real Estate überprüft jährlich seine Nachhaltigkeitsstrategie, die vom Anlageausschuss genehmigt wird. Die wichtigsten Aspekte der Strategie und ihrer Zielsetzung werden im Folgenden dargelegt.

Nachhaltigkeitsanforderungen für Immobilienmanager

Für die Umsetzung des Nachhaltigkeitsprogramms spielen Immobilienmanager eine bedeutende Rolle. Schroder Real Estate hat eine Reihe von Nachhaltigkeitsanforderungen eingeführt, die Immobilienmanager bei der Erbringung von Immobilien-Management Dienstleistungen erfüllen müssen. Diese Anforderungen werden mit den Immobilienmanagern, die für die Immobilien der Investment-Gruppe (oder des Fonds) verantwortlich sind, besprochen und festgelegt. Ziel ist es, das Verständnis bezüglich der Nachhaltigkeitsaspekte jedes einzelnen Vermögenswertes zu verbessern und diese zu verwalten. Die Anforderungen umfassen unter

anderem eine Auswahl von Leistungskennzahlen, die Immobilien-managern dabei helfen sollen, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Dienstleistungen für den Fonds zu verbessern. Sie werden halbjährlich und jährlich überprüft.

Energie

Energie zählt zu den wichtigen Verantwortlichkeiten des Vermieters für Gebäude, bei denen er die operative Kontrolle besitzt. Ein wichtiger Bestandteil des Ansatzes von Schroders besteht darin, die Energieeffizienz zu steigern und den Energieverbrauch zu senken. Dies wirkt sich positiv auf die Betriebskosten aus und dürfte dazu beitragen, Mieter zu binden und neue Mieter zu gewinnen. Die Überwachung von Verbrauch und Effizienz des Fonds in Bezug auf Energie sowie Wasser und Abfall hat Schroder Real Estate durch halbjährliche und jährliche Analyse und Berichterstattung weiter ausgebaut. Zum Energiemanagementprogramm gehört ausserdem die Festlegung von Zielen, um die Wirksamkeit der Nachhaltigkeit zu verbessern. Im Geschäftsjahr 2017 wurde von einem Anstieg des Energieverbrauchs von 3 Prozent berichtet. Der Energieausweis des Portfolios wird im Umweltdatenbericht aufgeführt.

Verbesserungen, Sanierungen und Green-Building-Zertifizierungen

Schroder Real Estate möchte Verbesserungen und Sanierungen gemäss nachhaltigen Standards umsetzen und die operative Leistung verbessern. Gegebenenfalls werden Gebäude nach den Standards BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology, ein Verfahren zur ökologischen Beurteilung und Ratingskala für Gebäude) oder LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) zertifiziert.

Wasser

Falls der Vermieter für die Versorgung verantwortlich ist, überwacht Schroder Real Estate den Wasserverbrauch und regt Verbesserungen auf Liegenschaftsebene an.

Abfall

Abfallmanagement und Entsorgung haben erhebliche negative ökologische und gesellschaftliche Auswirkungen. Daher sollte Abfall so weit wie möglich reduziert werden und die Entsorgung so nachhaltig wie möglich erfolgen. Um dies zu erreichen, hat es sich Schroder Real Estate zum Ziel gesetzt, keine Abfälle auf Deponien zu lagern und ein optimales Recycling anzuwenden.

Umweltdaten

Der Nachhaltigkeitsbericht 2017 wurde in diesem Jahr gemäss den INREV Sustainability Reporting Guidelines 2016 erstellt und umfasst daher einen Umweltdatenbericht für das vorliegende Portfolio, der mithilfe der GRESB-Methodologie verfasst wurde.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

2017 nahm der Fonds zum ersten Mal an der jährlichen Befragung für den Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB») für die Gesellschaft teil und erhielt einen „Green Star“. Dieses Rating wird vergeben, wenn für die beiden Kriterien Management und Politik sowie Umsetzung und Messung ein Ergebnis von mindestens 50 von 100 Punkten erzielt wird. GRESB ist der weltweit führende Standard für die Beurteilung der Performance von Immobilienfonds und -unternehmen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance.

Schroder Real Estate beabsichtigt, 2018 in vollem Umfang für den Fonds an der Befragung teilzunehmen.

Gesundheit, Wohlbefinden und Produktivität

Die Immobilienbranche betrachtet die Bedeutung von Bestandsimmobilien für die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Produktivität von Menschen zunehmend aus einem neuen Blickwinkel. So wurde eine Reihe von Plänen entwickelt, die die Auswirkungen von Räumen und Orten auf Menschen ermitteln und neue Wege für die Zertifizierung von Gebäuden aufzeigen sollen. Fallstudien belegen ausserdem die Vorteile, durch gutes Design Wohlbefinden zu schaffen. Schroder Real Estate arbeitet daran, diesen Aspekt in seinen Anlageprozess aufzunehmen.

Einbeziehung von Interessengruppen und Gemeinschaft

Schroder Real Estate möchte Mieter aktiv einbeziehen, um eine gute Nutzererfahrung sicherzustellen und um Mieter besser zu gewinnen und binden zu können. Da deren täglicher Umgang mit dem Immobilienmanager erfolgt, enthalten Nachhaltigkeitsanforderungen eine Leistungskennzahl für das Einbeziehen von Mietern.

Schroder Real Estate ist überzeugt, dass es darauf ankommt, die Beziehung des Gebäudes zur Gemeinschaft und seinen Beitrag zum Wohl der Gesellschaft zu verstehen. Lokale Gemeinschaften auf positive Weise zu beeinflussen, trägt dazu dabei, erfolgreiche Orte zu schaffen, die gemeinschaftlichen Beziehungen zu fördern, zum lokalen Wohlstand beizutragen, Nutzer für Gebäude zu gewinnen und führt damit letztlich auch zu besseren, leistungsfähigeren Investitionen. Schroder Real Estate möchte die gemeinschaftlichen Beziehungen verstehen und entwickeln, um sicherzustellen, dass Investitionen auf lange Sicht nachhaltige soziale Lösungen bieten.

Beteiligung innerhalb der Branche

Schroder Real Estate ist Mitglied in einer Reihe von Industrieverbänden, darunter in der European Public Real Estate Association (EPRA), INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles), dem British Council for Offices und der British Property Federation. 2007 war Schroder Real Estate Gründungsmitglied des UK Green Building Council und wurde 2017 Mitglied der Better Buildings Partnership sowie Fondsmanager-Mitglied von GRESB.

Mitarbeitende

Bei der Anlagestiftung handelt es sich um eine extern verwaltete Immobilien-Anlagestiftung, die keine Mitarbeiter direkt beschäftigt. Schroder Real Estate ist Teil von Schroders plc, das für Mitarbeitende, die das Unternehmen unterstützen, verantwortlich ist. Schroders ist der Überzeugung, dass Gedankenvielfalt und ein integrativer Arbeitsplatz von entscheidender Bedeutung sind, um ein positives Umfeld für seine Beschäftigten zu schaffen. Das Immobilienteam von Schroder Real Estate verfolgt das Nachhaltigkeitsziel als Bestandteil seiner Jahresziele.

Weitere Informationen über die Grundsätze von Schroders in Bezug auf Beschäftigte, einschliesslich Diversität, geschlechtsspezifische Lohnunterschiede, Werte, Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit, Wohlbefinden und Bindung von Mitarbeitern finden Sie <http://www.schroders.com/en/sysglobalassets/global-assets/global/annual-report/documents/schroders-ar17-peoplesociety.pdf>

Corporate Responsibility

Schroders Verpflichtung zur Corporate Responsibility soll sicherstellen, dass seine Verpflichtung zu verantwortlichem Handeln, zur Unterstützung von Kunden, zur Wertschöpfung für die Aktionäre und dem Leisten eines umfassenden Beitrags für die Gesellschaft ein fester Bestandteil seiner Geschäfte und seiner Handlungen sind.

Vollständige Informationen über den Ansatz von Schroders in Bezug auf Corporate Responsibility, einschliesslich des wirtschaftlichen Beitrags, der ökologischen Auswirkungen und gemeinschaftlichen Beteiligung, finden Sie unter <http://www.schroders.com/en/about-us/corporate-responsibility/>

Erklärung bezüglich Sklaverei und Menschenhandel

Schroder Real Estate, Anlagemanager des Fonds, ist Teil von Schroders plc, dessen Erklärung bezüglich Sklaverei und Menschenhandel gemäss dem britischen Modern Slavery Act 2015 (dem «Gesetz») veröffentlicht wurde. Es legt die Schritte fest, die Schroders plc und sonstige relevante Gruppenunternehmen («Schroders» oder «die Gruppe») unternommen haben, um zu verhindern, dass in ihren Versorgungsketten oder irgendeinem Teil ihres Geschäfts Sklaverei oder Menschenhandel stattfinden. Schroder Real Estate ist Teil der Schroders Group.

Die Erklärung von Schroders finden Sie unter www.schroders.com/slavery.

Wichtige Informationen

Risk Considerations

Nur für professionelle Investoren. Dieses Material eignet sich nicht für Retail-Kunden. Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und ist keinesfalls als Werbematerial gedacht. Das Material ist nicht als Angebot oder Werbung für ein Angebot gedacht, Wertpapiere oder andere in diesem Dokument beschriebene verbundene Instrumente zu kaufen. Keine Angabe in diesem Dokument sollte als Empfehlung ausgelegt werden. Individuelle Investitions – und/oder Strategieentscheidungen sollten nicht auf Basis der Ansichten und Informationen in diesem Dokument erfolgen.

Wichtige Informationen

Dieses Dokument stellt kein Angebot und keine Aufforderung dar, Anteile eines Anlagefonds, der durch die Schroder Investment Management (Switzerland) AG (die «Fondsleitung») verwaltet wird, zu zeichnen. Die Zeichnung von Anteilen an einem verwalteten Anlagefonds kann nur auf der Grundlage des aktuellen Prospekts und des letzten geprüften Jahresberichts (und des darauf folgenden ungeprüften Halbjahresberichts, falls veröffentlicht) erfolgen. Die mit einer Anlage verbundenen Risiken sind im Fondsvertrag und Prospekt ausführlich beschrieben. Der Fondsvertrag, der Prospekt und der vereinfachte Prospekt (falls anwendbar) sowie der Jahres – und Halbjahresbericht können kostenlos bei Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich, bezogen werden.

Alle in dieser Publikation enthaltenen Aussagen, Meinungen oder Ansichten in Bezug auf zukünftige Ereignisse oder die mögliche zukünftige Performance eines verwalteten Anlagefonds entsprechen lediglich der eigenen Einschätzung und Interpretation von Informationen, die der Fondsleitung

zum entsprechenden Zeitpunkt vorgelegen haben. Es wird keine Haftung dafür übernommen, dass diese Aussagen, Meinungen oder Ansichten richtig sind, oder dass die zugrunde liegenden Informationen der Wahrheit entsprechen. Angaben zur vergangenen Performance können nicht als Hinweise auf die zukünftige Performance verstanden werden. Eine gute vergangene Performance wiederholt sich möglicherweise in der Zukunft nicht. Die dargestellte Performance berücksichtigt die Kommissionen und Kosten nicht, die bei der Zeichnung und Rückgabe belastet werden.

Der Wert einer Anlage und deren Erträge können schwanken. Die vergangene Wert – oder Gewinnentwicklung darf nicht als Hinweis auf die laufende oder zukünftige Wert – oder Gewinnentwicklung verstanden werden. Es ist möglich, dass ein Anleger den ursprünglich investierten Betrag nicht in voller Höhe zurückbezahlt erhält.

Die von der Fondsleitung verwalteten Anlagefonds dürfen nur durch zugelassene Vertriebssträger in oder von der Schweiz aus angeboten und vertrieben werden. Die von der Fondsleitung verwalteten Anlagefonds wurden nicht unter dem US-Wertpapiergesetz von 1933 registriert. Sie dürfen nicht direkt oder indirekt in den USA oder ausserhalb der USA an Personen mit US-Nationalität angeboten, verkauft oder transferiert werden. Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich, Schweiz.

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.schroders.ch enthalten weitere Haftungsausschlüsse in Bezug auf externe Daten.