

Baloise – Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren

Für den Baloise Swiss Property Fund

Inhaltsverzeichnis

Glossar	3
1 Zweck und Absicht dieser Richtlinie	5
2 Nachhaltigkeits-Governance bei Baloise	5
3 Strategie für verantwortungsbewusstes Investieren	5
3.1 Klima-Ausrichtung	6
3.2 ESG-Integration	7
3.3 Ausschluss	9
4 Nachhaltigkeitsrisiken und Risikomanagement	10
5 ESG Daten	11
6 Mitgliedschaften und Zusammenarbeit	11
7 Offenlegungen	12

Glossar

Begriff	Beschreibung
Anlagefonds	Schweizerische kollektive Kapitalanlagen, für welche Baloise als Fondsleitung tätig ist.
Anlagefonds mit Nachhaltigkeitsbezug	Nachhaltigkeitsbezug gemäss Selbstregulierung Sustainable Finance der AMAS www.am-switzerland.ch/de/selbstregulierung/selbstregulierung-sustainable-finance
AMAS	Asset Management Association Switzerland
Anleger	Die Investoren der Anlagefonds
Baloise	Baloise Asset Management AG
ESG	Environmental, Social and Governance. Überbegriff für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.
Immobilienfonds	Baloise Swiss Property Fund (BSPF), ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
FINMA	Eidgenössische Finanzmarktaufsicht
GEAK- und GEAK Plus Bericht	Schweizweit einheitlicher Gebäudeenergieausweis der Kantone (Abkürzung GEAK). Er zeigt, wie energieeffizient die Hülle eines Gebäudes ist und wie viel Energie das Gebäude bei einer Standardnutzung benötigt. Der GEAK Plus Bericht beinhaltet zudem einen Beratungsbericht für eine energetische Modernisierung.
ISAE 3000 Typ 2-Bericht	International Standard on Assurance Engagements (ISAE) ist ein Standard, der auf Prüfungen interner Kontrollen der Nachhaltigkeit angewendet wird, wobei der Typ 2 eine Selbsteinschätzung ist, die anschliessend von einem unabhängigen Dritten geprüft wird. Der Bericht bestätigt die Wirksamkeit der internen Kontrollen zur Einhaltung bestimmter FINMA Anforderungen, die für regulierte Finanzinstitute gelten.
Nachhaltigkeitsrisiken	Ereignisse oder Gegebenheiten aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, die bei Eintreten eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkung auf den Wert der Anlage haben könnten
REIDA	Real Estate Investment Data Association (REIDA) ist ein von grossen Schweizer Immobilieninvestoren ins Leben gerufener Verein mit dem Ziel, eine gemeinsame Vergleichsbasis zu schaffen. Mit seinem CO ₂ -Benchmark strebt REIDA dies auch im

	Klima-Bereich an und trägt damit zur Standardisierung bei der Messung der CO ₂ -Emissionen bei Immobilien bei.
RI	Responsible Investing (Verantwortungsbewusstes Investieren), Einbindung von ESG-Faktoren in die Investitionsentscheidungen
Richtlinie	Dieses Dokument
SVVK – ASIR	Schweizer Verein für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen
Scope 1 Emissionen	«Scope 1 Emissionen» umfassen die direkten Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).
Scope 2 Emissionen	«Scope 2 Emissionen» umfassen die indirekten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom).
Scope 3 Emissionen	«Scope 3 Emissionen» umfassen verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (z.B. Mieterstrom/-energie und Emissionen aus Gebäudeerstellung).
UN	Vereinte Nationen (United Nations)
UN PRI	Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN Principles for Responsible Investment)

1 Zweck und Absicht dieser Richtlinie

Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaabkommens verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Ferner verfolgt die Klimastrategie des Bundesrats das Ziel einer klimaneutralen Schweiz bis 2050. Für rund ein Viertel der in der Schweiz emittierten Treibhausgasemissionen sind die Gebäude verantwortlich¹.

Baloise als Fondsleitung des Immobilienfonds «Baloise Swiss Property Fund» (im Folgenden BSPF) ist sich ihrer Verantwortung im Bereich der Nachhaltigkeit bewusst und hat sich entschieden, ökologische und soziale Nachhaltigkeitskriterien in der Investitionsstrategie sowie in der Verwaltung des Immobilienfonds zu berücksichtigen und Ziele für die Reduktion von Treibhausgasemission zu definieren. Im Bereich verantwortungsvolles Investieren (Responsible Investment, kurz RI) setzt die Fondsleitung den Fokus insbesondere auf den Klimaschutz und die Schonung der verwendeten Ressourcen. Diese Richtlinie beschreibt die RI Strategie des Immobilienfonds und regelt wie diese in den Investitionsprozess und in die Verwaltung der Immobilien integriert wird.

2 Nachhaltigkeits-Governance bei Baloise

Die RI Strategie des Immobilienfonds wird durch den Verwaltungsrat der Baloise Asset Management AG abgenommen. Die Verantwortung für deren Umsetzung obliegt der Geschäftsleitung. Die Fondsleitung des Immobilienfonds verfügt über ein Investitionskomitee Immobilien, welches gemäss interner Weisung jährlich an den Verwaltungsrat über die Zielerreichung im Bereich Nachhaltigkeit rapportiert. Alle Mitarbeitenden der Fondsleitung inklusive Mitglieder der Geschäftsleitung und des Investitionskomitees Immobilien sowie auch des Verwaltungsrats werden periodisch im Bereich RI von einem spezialisierten RI Team aus- und weitergebildet. Risk Management sorgt sodann für die Überwachung der Einhaltung der ESG-Vorgaben. Die Kontrollfunktion erstattet diesbezüglich regelmässig Bericht an die Geschäftsleitung und an den Verwaltungsrat.

3 Strategie für verantwortungsbewusstes Investieren

Der Immobilienfonds verfolgt eine RI Strategie, welche im Wesentlichen darauf abzielt, eine Reduktion der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs des Immobilienportfolios über die Zeit zu erreichen sowie die verwendeten Ressourcen (fossile und erneuerbare Energieträger sowie Wasser) zu schonen. Die RI Strategie des Immobilienfonds basiert auf drei Pfeilern (in Anlehnung an die AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug):

- Klima-Ausrichtung
- ESG-Integration
- Ausschluss

Im Folgenden werden die strategischen Elemente und die Massnahmen dieser drei Pfeiler beschrieben. Die RI Strategie gilt grundsätzlich für das gesamte Immobilienportfolio. Allfällige Ausnahmen, werden in den drei Pfeilern beschrieben.

¹ www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html

3.1 Klima-Ausrichtung

Ausgangslage und Ziel

Mit der Klima-Ausrichtung strebt Baloise an, die Treibhausgasemissionen des Immobilienfonds durch konkrete Ziele über die Zeit zu reduzieren. Die RI Strategie des Immobilienfonds befolgt grundsätzlich die Klimaziele des Bundesrates für 2050 (Netto-Null bis 2050) und fokussiert sich dabei auf die Scope 1 und Scope 2 Emissionen.

Effektive Verbrauchswerte des BSPF für die Intensität der Treibhausgasemissionen:

Scope 1: 16.4 kg CO₂e/m² EBF*/Jahr (Basisjahr 2023)

Scope 1 + 2: 18.3 kg CO₂e/m² EBF*/Jahr (Basisjahr 2023)

*EBF = Energiebezugsfläche

Zusätzlich zum Ziel im Jahr 2050 wird für das Jahr 2030 ein erstes Zwischenziel definiert. Demnach ergeben sich folgende Ziele zur Reduktion der Intensität der Treibhausgasemissionen für den Immobilienfonds:

Ziel 2050:

Scope 1: -100% CO₂e/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023

Scope 1 + 2: -100% CO₂e/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023

Zwischenziel 2030:

Scope 1: -20% CO₂e/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023

Scope 1 + 2: -15% CO₂e/m² EBF*/Jahr gegenüber Basisjahr 2023

*EBF = Energiebezugsfläche

Die Fondsleitung behält sich vor im Zeitablauf weitere Zwischenziele zu formulieren.

Herleitung der Klimaziele

Das Ziel für das Jahr 2050 wie auch das Zwischenziel für das Jahr 2030 werden von einem CO₂-Absenkpfad abgeleitet. Der für die Zieldefinition relevante Absenkpfad wurde im Jahr 2024 durch Wüest Partner mit dem Portfoliobestand des Immobilienfonds per 31.03.2024 modelliert. Das von Wüest Partner verwendete Modell basiert auf der Norm SIA 380/13 zur Bestimmung des Energiebedarfs und berücksichtigt die Investitionsplanungen auf Liegenschaftsebene (Heizungersatz, Totalanierungen etc.) der Fondsleitung. Der berechnete Energiebedarf pro Liegenschaft und pro Jahr wird mit Treibhausgaskoeffizienten² multipliziert. Ausgehend vom modellierten CO₂-Absenkpfad wurden bei der Festlegung des Zwischenziels per 2030 absehbare Planänderungen innerhalb der Verwaltung des Immobilienportfolios sowie auch das geplante Wachstum des Immobilienfonds³ berücksichtigt.

Die Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050 setzt voraus, dass auch die Scope 2 Emissionen (zugekaufte Energie wie Strom oder Fernwärme) bis 2050 auf Netto-Null reduziert werden. Die CO₂-Bilanz der zugekauften Energie kann nur bedingt durch Baloise beeinflusst werden. Bei der Berechnung des CO₂-Absenkpades wird

² Im Basisjahr wurde die Treibhausgaskoeffizienten gemäss Intep Studie V 1.2 «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» verwendet (https://intep.com/wp-content/uploads/2022/08/4459_12_EF-THGe-Gebaeudesektor_Bericht_v1.2-1.pdf)

³ Aufgrund des geplanten Wachstums des Immobilienfonds geht Baloise davon aus, dass die in den Folgejahren zu erwerbenden Liegenschaften nicht mit der Reduktion der Treibhausgasemissionen des Bestandsportfolios des Immobilienfonds Schritt halten können. Dies liegt daran, dass die aktuellen Markteinschätzungen davon ausgehen, dass vor allem Liegenschaften mit überdurchschnittlich hoher Treibhausgasintensität auf den Immobilienmarkt kommen werden.

angenommen, dass alle Anbieter externer Energien wie Strom und Fernwärme den Zielen des Bundes für eine CO₂-neutrale Energieproduktion nachkommen und ihren CO₂-Ausstoss reduzieren oder kompensieren. Da es sich hierbei um ein langfristiges Vorhaben handelt, wird eine Reduktion erst ab dem Jahr 2036 im CO₂-Absenkpfad berücksichtigt. Bis zu diesem Zeitpunkt wird angenommen, dass die Treibhausgaskoeffizienten konstant bleiben und sich daraus kein positiver Effekt auf den CO₂-Absenkpfad ergibt.

Für Scope 3 Emissionen wurden keine Ziele definiert. Die Fondsleitung wird hierzu die Marktentwicklung und die Datenverfügbarkeit beobachten und allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt die Ziele für die Scope 3 Emissionen definieren.

Berichterstattung

Die Erreichung der definierten Ziele wird anhand der Kennzahl «Intensität der Treibhausgasemissionen» gemäss AMAS Zirkular 06/2023 Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds⁴ gemessen. Diese Kennzahl wird jährlich nach REIDA-Standard⁵ durch den externen Dienstleister Signa-Terre ermittelt und durch die Fondsleitung publiziert. Die Kennzahl umfasst Scope 1 und Scope 2 Emissionen. Das Verfahren von Signa-Terre zur Ermittlung der Verbrauchsdaten ist ISAE 3000 Typ 2 geprüft.

Da sich die CO₂-Reduktion nach Sanierungen erst mit einer Verzögerung in den Echtverbrauchsdaten vollständig widerspiegelt, kann die Erreichung des definierten Zwischenzieles 2030 erst anhand der Kennzahl aus dem Jahr 2031 überprüft und nachgewiesen werden.

Der CO₂-Absenkpfad wird jährlich neu berechnet und durch die Fondsleitung im Jahresbericht des Immobilienfonds publiziert.

3.2 ESG-Integration

Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang des Lebenszyklus der Immobilien im Portfolio, systematisch die folgenden ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitskriterien:

- Erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung
- Effizienz der Gebäudehülle
- Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Anlagen
- E-Mobilität
- Wasserverbrauch
- Mieterzufriedenheit

Jede Immobilie im Portfolio des Immobilienfonds weist aufgrund ihrer Substanz und ihres Alters unterschiedliche ökologische und soziale Merkmale auf, die in den betrachteten Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Diese Merkmale werden analysiert und anhand der oben genannten Nachhaltigkeitskriterien optimiert. Der Fortschritt wird durch vordefinierte Kennzahlen aufgezeigt, die im Folgenden beschrieben werden und im Jahresbericht des Immobilienfonds ausgewiesen werden. Diese Kennzahlen beziehen sich auf das gesamte Immobilienportfolio und berücksichtigen Zu- und Verkäufe sowie sich in Sanierung befindliche Liegenschaften gemäss den AMAS-Vorgaben⁶ für die jeweilige Berichtsperiode.

⁴ Asset Management Association Switzerland | Immobilienfonds ([am-switzerland.ch](https://www.am-switzerland.ch))

⁵ www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf

⁶ AMAS Zirkular 06/2023 – Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds (www.am-switzerland.ch/de/selbstregulierung/immobilienfonds)

Erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung

Der Ersatz fossiler Energieträger durch erneuerbare Energien ist ein zentraler Bestandteil der Treibhausgasreduktion. Der Immobilienfonds strebt daher an, im Lebenszyklus der im Portfolio enthaltenen Immobilien fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Bei bestehenden Immobilien im Portfolio erfolgt der Wechsel zu erneuerbaren Energien wie Fernwärme, Wärmepumpen oder Holz am Ende der Lebensdauer eines Energieträgers nach einer gründlichen Analyse in Abstimmung mit der Objektstrategie des Portfoliomanagers.

Bei potenziellen Zukäufen wird im Rahmen der Due Diligence der Energieträger der Wärmeerzeugung ermittelt und bewertet. Verfügt die für den Zukauf vorgesehene Immobilie über einen fossilen Energieträger, werden marktgerechte Kosten für den Ersatz der fossilen Wärmeerzeugung durch einen nicht fossilen Wärmeerzeuger in die Bewertung einbezogen.

Die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energieträger im Immobilienportfolio wird mithilfe der Kennzahl «Energieträgermix» gemessen. Der Energieträgermix wird anhand der effektiven Verbrauchswerte und der Energiebezugsfläche (EBF) bestimmt. Die Daten werden von Signa-Terre ermittelt. Die Berechnungsmethode basiert auf dem REIDA-Standard gemäss den AMAS-Vorgaben.

Effizienz der Gebäudehülle

Die Effizienz der Gebäudehülle bezieht sich auf die Qualität des Wärmeschutzes einer Immobilie. Liegenschaften mit einer gut isolierten Gebäudehülle weisen tendenziell einen deutlich geringeren Energieverbrauch auf. Dieser Umstand wirkt sich positiv auf die Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios aus. Zur Bewertung der Gebäudehülleneffizienz werden Energieetiketten wie beispielsweise GEAK herangezogen, die unter anderem die Effizienz der Gebäudehülle anzeigen. Hierbei werden die Qualität der Wärmedämmung von Wänden, Dach, Böden und Fenstern sowie Wärmebrücken (z.B. Balkone) und die Gebäudeform berücksichtigt. GEAK-Berichte verwenden eine Bewertungsskala von A (beste Note) bis G (schlechteste Note), um die Effizienz der Gebäudehülle zu bewerten.

Die GEAK Effizienz der Gebäudehülle wird entlang des Lebenszyklus der Immobilie analysiert und bei der Planung einer Totalsanierung bei der Entscheidungsfindung mitberücksichtigt. Bei der Festlegung von Zielvorgaben im Planungsprozess werden daneben auch technische und wirtschaftliche Machbarkeit sowie regulatorische Vorgaben berücksichtigt. Bei Totalsanierungen ist es das Ziel, eine GEAK Effizienz der Gebäudehülle von mindestens D zu erreichen.

Bei Zukäufen wird im Rahmen des Due Diligence-Prozesses ein GEAK und/oder GEAK Plus Bericht eingefordert oder allenfalls erstellt.

Mit der Kennzahl «GEAK Effizienz der Gebäudehülle-Mix» wird ausgewiesen, wie sich das Portfolio in Bezug auf die Energiebezugsfläche auf die verschiedenen Energieetiketten verteilt. Bei Totalsanierungen wird offengelegt, welche GEAK Effizienz der Gebäudehülle nach der Sanierung angestrebt wird.

Stromerzeugung mittels Photovoltaik (PV)

Photovoltaik bietet eine nachhaltige Möglichkeit zur Stromerzeugung. Besonders Dachflächen eignen sich für die Installation von Photovoltaikanlagen. Der erzeugte Strom kann von den Mietparteien in den Liegenschaften selbst genutzt oder ins Stromnetz eingespeist werden. Dadurch kann der Bezug von extern produziertem Strom und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen im Bereich der Scope 2 Emissionen reduziert werden. Daher hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds die folgenden Massnahmen definiert:

- Bei Neubauprojekten werden geeignete Dachflächen mit PV-Anlagen ausgestattet.

- Bei Bestandsliegenschaften werden PV-Anlagen im Zusammenhang mit Dachsanierungen (auch in Kombination mit Teil- oder Totalsanierungen) realisiert, falls die PV-Anlagen die Rendite der Liegenschaft verbessert.
- Bei Bestandsliegenschaften mit neuwertigen Dächern kann situativ die Realisierung von PV-Anlagen geprüft, budgetiert und realisiert werden.

Durch den Einsatz von externen Monitoringsystemen erfolgt eine regelmässige Überwachung der Leistung der installierten PV-Anlagen. Im Jahresbericht des Immobilienfonds werden die Kennzahlen «Anzahl Liegenschaften mit PV-Anlagen», «installierte PV-Anlagen in kWp/Jahr und MWh/Jahr» und «CO₂-Einsparung durch Solarstromproduktion» offengelegt.

Förderung von E-Mobilität

Der Immobilienfonds strebt an, die E-Mobilität in seinem Immobilienportfolio durch die Erhöhung der Anzahl installierten E-Ladestationen zu fördern, wobei wirtschaftliche Kriterien berücksichtigt werden. Bei Neubauten und Totalsanierungen wird die Prüfung von E-Ladestationen im Planungsprozess integriert. Zusätzlich werden laufend Kooperationen mit Energieversorgern und Anbietern von Ladeinfrastruktur geprüft, um die Kosten und die technische Umsetzung der Installationen kontinuierlich zu optimieren. Die Kennzahlen «Anzahl installierte Ladestationen sowie die «Anzahl der Immobilien mit installierten E-Ladestationen» messen dabei den Fortschritt.

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauch pro Liegenschaft ist ein weiterer Indikator für den ökologischen Fussabdruck. Um den Wasserverbrauch zu reduzieren und somit den ökologischen Fussabdruck zu verringern, wurden folgende Massnahmen definiert:

- Bei Badsanierungen und bei Neubauten werden Niedrigdurchflussarmaturen und Toiletten mit einem Doppelspülsystem (kleine und grosse Spülmenge) installiert.
- Mieter werden sensibilisiert, um den Wasserverbrauch bewusst zu reduzieren.

Die Kennzahl «Intensität des Wasserverbrauchs in m³/m²» wird einmal jährlich anhand der effektiven Verbrauchsdaten für das Immobilienportfolio berechnet.

Mieterzufriedenheit

Um auch die soziale Komponente zu berücksichtigen, wird in der Nachhaltigkeitsstrategie des Immobilienfonds die Mieterzufriedenheit berücksichtigt. Die Mieterzufriedenheit von Wohnungsmietern wird durch eine regelmässige Mieterumfrage ermittelt. Bei den Geschäftsmietern finden basierend auf einem internen Konzept regelmässige Gespräche statt. Der Asset Manager analysiert in Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung des Immobilienfonds die Resultate der Mieterumfrage und der geführten Gespräche und definiert konkrete Massnahmen.

Im Jahresbericht wird jeweils das Jahr der zuletzt durchgeführten Mieterumfrage wie auch deren Abdeckungsgrad (Kennzahl «Abdeckungsgrad Mieterumfrage» = angefragte Wohnungsmieter im Verhältnis zur Gesamtanzahl der Wohnungsmieter der letzten Umfrage) offengelegt.

3.3 Ausschluss

Die beim Immobilienfonds zur Anwendung kommenden Ausschlüsse orientieren sich an der Baloise erweiterten Strategie für verantwortungsvolles Investieren (RI Strategie)⁷. Durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Ausschluss-Kriterien stellt die Fondsleitung sicher, dass grundsätzlich keine Mietparteien für die

⁷ [RI Policy Drittkunden und Anlagefonds](#)

zum Immobilienportfolio gehörenden Liegenschaften zugelassen sind, welche gegen diese Kriterien verstossen (Negatives Screening). Bei einzelnen Ausschlusskriterien wurden Schwellenwerte definiert. Bei der Feststellung von Ausschlussgründen wird das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Zeitpunkt aufgelöst. Das Ausschlusskriterium «relevante Sanktionen» wird sowohl auf Wohnungsmieter wie auch auf Geschäftsmieter angewendet. Die restlichen Ausschlusskriterien finden nur auf Geschäftsmieter Anwendung.

Regulatorisch relevante Sanktionen von SECO, EU, UN, US, UK und Vorgaben der SVVK-ASIR

Es soll innerhalb des Portfolios des Immobilienfonds keine Vermietung an natürliche, juristische Personen oder Organisationen oder Staaten stattfinden, die unter regulatorisch relevante Sanktionen von SECO, EU, UN, US und UK oder der Vorgaben des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (SVVK-ASIR)⁸ fallen. Dabei gilt eine Nulltoleranz.

Kontroverse und herkömmliche Waffen

Der Anteil der Nettomieteinnahmen des Immobilienfonds von Geschäftsmietern, welche Waffen und/oder Munition gemäss dem entsprechenden NOGA-Code herstellen, darf max. 1% betragen.

Kohle

Der Anteil der Nettomieteinnahmen des Immobilienfonds von Geschäftsmietern, welche aufgrund ihrer kommerziellen Tätigkeit der Braun- bzw. Steinkohleindustrie gemäss den entsprechenden NOGA-Codes zugehören, darf max. 1% betragen.

Öl und Gas

Der Anteil der Nettomieteinnahmen des Immobilienfonds von Geschäftsmietern, welche Öl und/oder Gas gemäss den entsprechenden NOGA-Codes gewinnen, darf max. 1% betragen.

Tabak

Der Anteil der Nettomieteinnahmen des Immobilienfonds von Geschäftsmietern, welche Tabak gemäss dem entsprechenden NOGA-Code verarbeiten, darf max. 5% betragen.

4 Nachhaltigkeitsrisiken und Risikomanagement

Baloise ist überzeugt, dass sich die Einbeziehung von Nachhaltigkeits- (ESG-)Kriterien in den Investitionsprozess positiv auf das Rendite-Risiko-Profil des Immobilienfonds auswirken kann und dass Nachhaltigkeitsrisiken mit möglichen finanziellen Auswirkungen reduziert werden können. Für ein positives Rendite-Risiko-Profil des Immobilienfonds ist ein langfristiger Anlagehorizont bei der Anlageanalyse unerlässlich. In dieser Hinsicht sieht Baloise die Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren als ein zusätzliches Instrument des Risikomanagements.

Ausgelöst durch den Klimawandel oder durch Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, entstehen Risiken, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert und die finanzielle Lage des Immobilienfonds haben können. Die Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel können in physische und Transitionsrisiken unterteilt werden. Physische Risiken sind klimabedingte Naturkatastrophen wie Stürme, Überschwemmungen, Murgänge, Waldbrände sowie

⁸ <https://svvk-asir.ch/de/ausschlussliste>

Hitze- und Kältewellen. Unter Transitionsrisiken fallen die Reaktion und Haltung der Gesellschaft gegenüber dem Klimawandel, Massnahmen der Klimapolitik und Verschärfung der Gesetzgebung in den Kantonen oder auf Bundesebene z.B. hinsichtlich der Energieeffizienz von Immobilien, CO₂-Reduktion, Nutzung erneuerbarer Energien und Fernwärmeanschlussverpflichtung. Die Auswirkungen der physischen Risiken können soweit möglich über die Elementarschadenversicherung⁹ abgesichert werden. Durch die in der RI Strategie definierten ökologischen Nachhaltigkeitskriterien und Kennzahlen können die Transitionsrisiken in gewissem Umfang reduziert werden. Nachhaltigkeitsrisiken werden in das bestehende Risikomanagementrahmenwerk integriert.

5 ESG Daten

Bei der Implementierung der RI Strategie des Immobilienfonds nutzt Baloise ESG-Daten, Auswertungen, und Tools von externen Datenanbietern. Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten sind nur eingeschränkt überprüfbar und deren Verfügbarkeit kann nicht garantiert werden. Um die Datenqualität regelmässig zu validieren und die externen Anbieter zu überwachen, hat Baloise Qualitätskontrollprozesse etabliert. Die für die RI Strategie relevanten Dienstleister sind in dieser Tabelle ersichtlich.

Kennzahl	Relevant für:	Aktueller Datenprovider
CO ₂ -Absenkungspfad	Klima-Ausrichtung	Wüest Partner
Intensität der Treibhausgasemissionen	Klima-Ausrichtung	Signa-Terre
Energieträgermix	ESG-Integration: Erneuerbare Energien zur Wärmeerzeugung	Signa-Terre
GEAK Effizienz der Gebäudehülle	ESG-Integration: Effizienz der Gebäudehülle	Signa-Terre
Anzahl Liegenschaften mit PV-Anlagen	ESG-Integration: Stromerzeugung mittels Photovoltaik (PV)	Diverse spezialisierte Partner
PV-Anlagen installierte Leistungen in kWp/Jahr und MWh/Jahr	ESG-Integration: Stromerzeugung mittels Photovoltaik (PV)	Diverse spezialisierte Partner
CO ₂ -Einsparungen durch PV-Stromproduktion	ESG-Integration: Stromerzeugung mittels Photovoltaik (PV)	Diverse spezialisierte Partner
Wasserintensität	ESG-Integration: Wasserverbrauch	Signa-Terre

6 Mitgliedschaften und Zusammenarbeit

Baloise setzt sich dafür ein, die zukünftige Entwicklung des verantwortungsbewussten Investierens auf dem Schweizer Markt mitzugestalten: Nicht nur mit ihrem Produkt- und Dienstleistungsangebot, sondern auch durch den Beitritt zu nationalen und internationalen Initiativen und Arbeitsgruppen, die dazu beitragen, nachhaltige Finanzen und verantwortungsbewusstes Investieren zu fördern.

Baloise ist Mitglied bei den folgenden Initiativen:

- Swiss Sustainable Finance (SSF)

⁹ Gemäss Prospekt Ziffer 5.3 sind die Immobilien des Immobilienfonds nicht gegen Erdbebenschäden und deren Folgen versichert.

- Asset Management Association Switzerland (AMAS)
- UN Prinzipien für verantwortliches Investieren (UN Principles for Responsible Investment)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

7 Offenlegungen

Nachhaltigkeitsberichterstattung für den Immobilienfonds

Baloise erstellt für den Immobilienfonds eine Nachhaltigkeitsberichterstattung in Übereinstimmung mit der FINMA-Aufsichtsmittteilung 05/2021 zur Prävention und Bekämpfung von Greenwashing und der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug. Der Nachhaltigkeitsbericht des Immobilienfonds ist integraler Bestandteil des Jahresberichts.

PRI Berichterstattung

Im Rahmen der UN PRI Verpflichtung erstattet Baloise jährlich Bericht über ihre Aktivitäten und Fortschritte im Bereich der verantwortungsbewussten Investitionen, inkl. den Immobilieninvestments.

Teilnahme am GRESB

Im Sinne einer «good governance» gewinnen Transparenz und Vergleichbarkeit mit Peers zunehmend an Bedeutung. Um diese Aspekte bestmöglich zu erfüllen, nimmt der BSPF seit 2021 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. GRESB ist zurzeit das weltweit führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienfonds bei der Integration von ESG-Kriterien (Environment, Social and Governance). Das erreichte GRESB-Rating wird regelmässig im Jahresbericht publiziert.

Baloise Asset Management AG

Aeschengraben 21

CH – 4002 Basel

www.baloise.ch