



ESG-Bericht 2021

Strategische Nachhaltigkeit
bei der SFP Gruppe



Swiss Finance & Property Group

Vorwort

Geschätzte Leserinnen und Leser

Immobilien verursachen rund 45% der weltweiten Treibhausgasemissionen. Als wichtige Akteurin in der Schweizer Immobilienbranche erwächst der Swiss Finance & Property Group (SFP Gruppe) daraus eine bedeutende Verantwortung. Diese möchten wir in den kommenden Jahren weiter verstärkt wahrnehmen.

Unser Engagement in den Bereichen Environment, Social Responsibility und Governance (ESG) wird laufend an die sich entwickelnden Anforderungen angepasst. Wir sind zudem bestrebt, unsere Anspruchsgruppen transparent darüber zu informieren. Mit Blick auf das Jahr 2021 freue ich mich, Ihnen unsere wichtigsten Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit aufzuzeigen.

Unser Geschäftsmodell beinhaltet u. a. die eigenen Fonds (direkte Immobilienanlagen) und die Investitionen in Fonds anderer Anbieter (indirekte Immobilienanlagen). Entsprechend verfolgen wir auch zwei unterschiedliche Ansätze in unserem Nachhaltigkeitsengagement.

Bei den indirekten Immobilienanlagen haben wir den Fokus auf die Weiterentwicklung des ESG-Engagements der jeweiligen Anbieter gelegt. Als Vermögensverwalter und Investor haben wir eine Vielzahl an Interviews geführt und einen konstruktiven Dialog zwischen uns als Investoren und mit den jeweiligen Unternehmensleitungen gepflegt.

Bei den direkten Immobilienanlagen treiben wir die Senkung des CO₂-Ausstosses durch den Einsatz erneuerbarer Energien und durch den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen voran. Wir haben im Berichtsjahr Nachhaltigkeitsstrategien für die fünf Anlagelösungen für direkte Immobilienanlagen entworfen und bereiten nun unser erstes Reporting gemäss der Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) für unsere Anlagegefässe vor.

Auf Gruppenebene haben wir im Frühjahr 2021 unseren ersten Bericht gemäss den UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) eingereicht. Zudem ist die SFP Gruppe seit August 2021 Mitglied bei Swiss Sustainable Finance (SSF).

Durch den Erhalt der Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) als Wertpapierhaus findet eine weitere Professionalisierung der SFP Gruppe und eine Stärkung der Governance statt.

Im Oktober 2021 erfolgte ein wichtiger Schritt in die Internationalisierung. Nebst der Eröffnung eines Büros in Deutschland haben wir uns an einem Assetmanagement in Kopenhagen beteiligt. Wir können so direkt an der Entwicklung eines Portfolios in einem hinsichtlich ESG weit entwickelten Markt partizipieren.



Wir sind überzeugt, dass die Einbindung von ESG-Kriterien in alle unsere Prozesse langfristig die Ressourcen schont und die zukunftsgerichteten Entscheide auch für Generationengerechtigkeit sorgen.

Ich hoffe, Ihr Interesse geweckt zu haben und wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink that reads "Adrian Murer". The signature is fluid and cursive.

Adrian Murer
Chief Executive Officer

Inhaltsverzeichnis

6

Porträt Swiss Finance & Property Group



10

Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe

- 12 Grundlagen
- 18 Organisatorische Verankerung

20

Wirtschaft

- Wirtschaftliche Leistung 22
- Innovation 26
- Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen 28
- Indirekte ökonomische Auswirkungen 32
- Aktive Eigentümerschaft 34





36 Umwelt

- 38 Energienutzung und Klimaschutz
- 48 Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft



66 Governance

- Corporate Governance und Compliance 68
- Ethische Geschäftsführung 71
- Risikomanagement 72
- Datenschutz und Informationssicherheit 74

50 Soziale Verantwortung

- Attraktive Arbeitgeberin 52
- Diversität, Chancengleichheit und Inklusion 57
- Mieterwohlbefinden 60
- Lebensräume mit Charakter 62
- Stakeholderdialog 64



76 GRI-Inhaltsindex

Porträt Swiss Finance & Property Group

Die Swiss Finance & Property Group AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht. Das Unternehmen ist im Finanzbereich tätig und eine der grössten, unabhängigen Immobilien-Vermögensverwalterinnen der Schweiz. Neben der Vermögensverwaltung erbringt sie Dienstleistungen in den Bereichen Vertrieb, Handel und Capital Markets. Die international tätige Gruppe hat ihren Hauptsitz in Zürich und beschäftigt per Jahresende 100 Mitarbeitende.

Die Swiss Finance & Property Group (SFP Gruppe) setzt sich aus den folgenden Aktiengesellschaften zusammen:

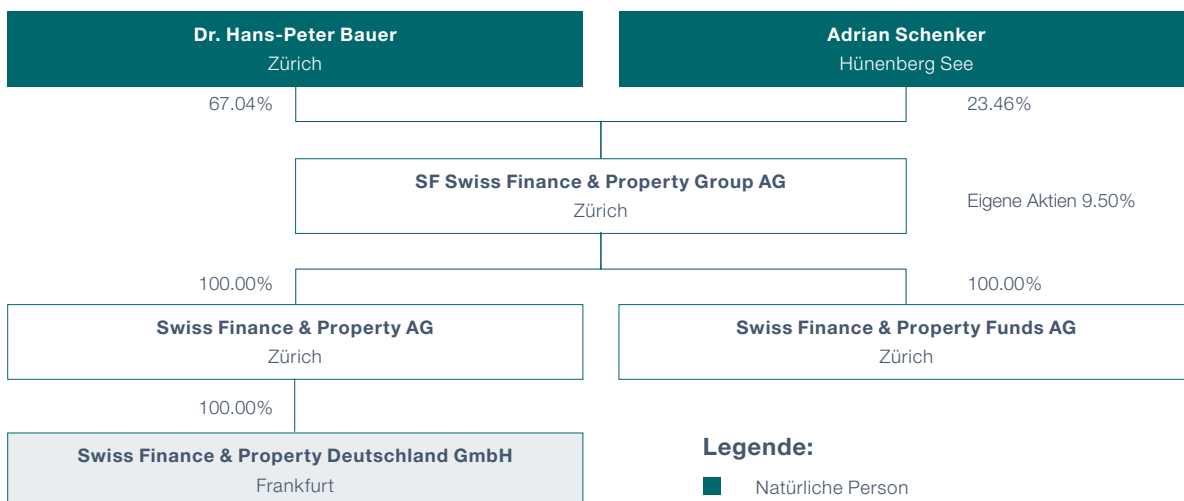
- Swiss Finance & Property Group AG (Zürich, Konzern-Obergesellschaft / Holding)
- Swiss Finance & Property AG (Zürich, FINMA-bewilligtes Wertpapierhaus)
- Swiss Finance & Property Funds AG (Zürich, FINMA-regulierte Fondsleitung)

Die SFP Gruppe hält 100% der Namenaktien der zwei Tochtergesellschaften, der Swiss Finance & Property AG sowie der Swiss Finance & Property Funds AG. Die jeweiligen Jahresabschlüsse sind konsolidiert im Konzernabschluss enthalten, der von der aktienrechtlichen Revisionsstelle PwC, Zürich, geprüft wird.

Die Swiss Finance & Property AG (SFP AG) hält wiederum seit 2021 100% der Stammanteile an der Swiss Finance & Property Deutschland GmbH in Frankfurt.

Die SF Urban Properties AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Basierend auf dem Dienstleistungsvertrag hat die SF Urban Properties AG die Vermögensverwaltung an die Swiss Finance & Property Funds AG delegiert und ist nicht Teil der SFP Gruppe.

Die SFP Anlagestiftung ist eine Anlagestiftung nach ASV (Verordnung über die Anlagestiftungen) und hat ebenfalls Vermögensverwaltungsverträge mit der SFP Gruppe, ist aber nicht Teil der SFP Gruppe.



Eigentümer- und Gruppenstruktur der SFP Gruppe (per 31.12.2021)



Drei Geschäftsfelder

Das Kerngeschäft der SFP Gruppe ist die Vermögensverwaltung von direkten und indirekten Immobilienanlagen und Dienstleistungen in den Bereichen Vertrieb, Handel und Capital Markets (Corporate Finance & Banking sowie Securities Trading & Brokerage). Ergänzt wird die Vermögensverwaltung für direkte und indirekte Immobilienanlagen durch die Teams Acquisition & Divestment und Immobilienentwicklung.

Direkte und indirekte Immobilienanlagen

Neben eigenen Fonds in den Bereichen Immobilienanlagen «Direkt» (Anlagen, bei denen die Immobilien direkt im Portfolio gehalten werden) und «Indirekt» (Anlagen, bei denen indirekt über andere Fonds oder Effekten in Immobilien investiert wird) bietet die SFP Gruppe hochspezialisierte Dienstleistungen für private und institutionelle Investoren an.

Führungsstruktur

Im Berichtsjahr übernahm Nicolas Di Maggio die Funktion des CEO der Swiss Finance & Property AG, wurde Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG und trat aus der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG aus.

Adrian Murer (ehemals CEO SFP AG) und Nicolas Hatt (Head Corporate Finance & Banking) traten aus der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG aus. Als neue Geschäftsleitungsmitglieder wurden Matthias Gattiker (Chief Risk Officer), Florian Lemberger (Head Corporate Finance & Banking) und Flavio Leasi (CFO SFP AG) ernannt.

Als neues Geschäftsleitungsmitglied der Swiss Finance & Property Funds AG wurde Bruno Kurz (Head Direct Real Estate Service & Mandates) ernannt.

Governance Struktur



Anlageprodukte der SFP Gruppe

Börsennotierte Immobilienfonds direkt (für Institutionelle und Privatanleger)	Immobilienfonds indirekt
SF Sustainable Property Fund	SF Property Securities Fund
SF Retail Properties Fund	SF Property Selection Fund
SF Commercial Properties Fund	
Immobilien Aktiengesellschaften	SFP Anlagestiftung mit den Anlagegruppen (Vorsorgegelder)
SF Urban Properties AG (für Institutionelle und Privatanleger, börsennotiert)	SFP AST Global Core Property
Acuro Immobilien AG	SFP AST Global Core Property Hedged CHF
	SFP AST Swiss Real Estate





Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe

Nur nachhaltige Immobilienanlagen sind zeitgemäss und zukunftssträchtig

Grundlagen

In ihrer Unternehmensstrategie setzt die SFP Gruppe auf drei Ambitionen, welche die Ausrichtung des Unternehmens festlegen:

- führende unabhängige Immobilien-Vermögensverwalterin
- Schnittstelle zwischen Finanz- und Immobilien-Know-how
- nachhaltiges und konstantes Wachstum der verwalteten Vermögen

Die Ausrichtung wird im Geschäftsalltag durch ein strategisches Fundament von ESG-Themen und den Grundwerten getragen. Für die SFP Gruppe als eine führende unabhängige Immobilienassetmanagerin ist insbesondere die Betrachtung der ESG-Aspekte bei Investitionsentscheidungen sowie im Portfoliomanagement von Bedeutung.

Seit 2020 treiben wir die Integration von ESG-Aspekten in unsere Investitions- und Entscheidungsprozesse verstärkt voran.

ESG-Strategie

Wir visualisieren unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit einem Haus. Dessen Fundament bilden unsere Grundwerte:

- vorbildliche Unternehmensführung
- Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften
- (Klima-)Risikomanagement
- ethisches Verhalten als Unternehmen

Darauf bauen die vier strategischen Schwerpunkte Produkte, Kunden, Umwelt und soziale Verantwortung auf. Die Einhaltung dieser Grundwerte ist sowohl für die Glaubwürdigkeit der darauf basierenden vier strategischen Schwerpunkte unverzichtbar als auch für die

Reputation der SFP Gruppe entscheidend. Mit diesen Grundwerten verpflichtet sich die SFP Gruppe im Umweltbereich, in Bezug auf die Mitarbeitenden und die Gesellschaft sowie in der sorgfältigen Unternehmensführung vorbildlich zu handeln.

Die SFP Gruppe tätigt alle Geschäfte mit Kunden, Beauftragten, Lieferanten und Partnern fair und nach dem Grundsatz von Treu und Glauben. Dies bedingt, dass alle beteiligten Parteien die Prinzipien Integrität, Aufrichtigkeit und Transparenz einhalten und unfaire Vorteile gegenüber Kunden, Beauftragten, Lieferanten oder Mitbewerbern vermeiden. Die SFP Gruppe schreibt der Loyalität ihrer Mitarbeitenden einen hohen Stellenwert zu.

Das ESG-Nachhaltigkeitshaus

Die SFP Gruppe integriert ESG-Kriterien in ihre Produkte und Geschäftstätigkeiten. Damit übernehmen wir die Verantwortung für unsere Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und reduzieren kontinuierlich den ökologischen Fussabdruck.

Unsere Ambition

Produkte	Kunden	Umwelt	Soziale Verantwortung
Die SFP Gruppe integriert Nachhaltigkeit konsequent in die gesamte Produktpalette.	Transparentes und vertrauenswürdiges ESG-Reporting für Kunden und weitere Stakeholder in den eigenen Anlagegefässen.	Aktive Reduktion von negativen Umweltauswirkungen unserer Anlageprodukte und direkten Immobilien.	Erhalt eines sicheren, innovativen, integrativen und inspirierenden Arbeitsumfeldes. Wir fördern einen aktiven Dialog mit unseren Stakeholdern.

Unser Commitment

Unsere Anlageprodukte weisen Kennzahlen zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit aus. Die direkten Immobilien weisen ihren CO ₂ -Ausstoss aus und streben eine kontinuierliche Reduktion an.	Betreuung der Stakeholder und Schulung der kundenbetreuenden Mitarbeitenden bezüglich ESG-Kriterien sowie der Wahrnehmung der aktiven Eigentümerschaft als Investor.	Wir halbieren unsere CO ₂ -Emissionen und reduzieren unseren Energieverbrauch bis 2030 im Vergleich zu 2019, investieren in erneuerbare Energiequellen und beziehen mind. 50% des Stroms aus nachhaltigen Energiequellen.	Wir haben Mitarbeitende, die befähigt sind, ihr Bestes zu geben, streben eine Fluktuationsrate unter 10% bis 2030 an und dulden keine Diskriminierungsvorfälle.
---	--	--	---

Unsere Grundwerte / Governance

Unter Anwendung einer ethisch korrekten und vorbildlichen Corporate Governance halten wir uns an alle für uns geltenden gesetzlichen, umwelttechnischen und sozialen Vorgaben. Dank unseren breit abgestützten Vorsichtsmassnahmen ist unser Risikomanagement fundiert, solide und bezieht die Klimarisiken mit ein. Wir dulden keine Korruption, schulen unsere Mitarbeitenden regelmässig zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung und erwarten dasselbe von unseren Geschäftspartnern.

Wesentlichkeit

Die SFP Gruppe ermittelte im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse die für sie wichtigen Nachhaltigkeitsthemen und baut ihre Nachhaltigkeitsstrategie darauf auf. Aufgrund der Aktualisierung der GRI-Standards und der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen zur nichtfinanziellen Berichterstattung haben wir unsere Wesentlichkeitsanalyse einer Aktualisierung unterzogen.

Auf Basis der GRI-Standards, von ESG-Ratings, der Analyse von Mitbewerbern sowie der 2020 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden die Auswirkungen der SFP Gruppe auf ihr Umfeld («inside-out impact») sowie die Einwirkungen des ESG-Umfelds auf die Organisation («outside-in impact») erfasst und zu einer umfangreichen Liste potenziell wesentlicher Themen verarbeitet. Diese Liste wurde mit Blick auf die SFP Gruppe und ihr Geschäftsmodell konsolidiert.

Die Beurteilung der Auswirkungen (Impact) wurde von ausgewählten Stakeholdern im Rahmen einer Umfrage vorgenommen. Die Einwirkungen der Themen auf die Geschäftsrelevanz beurteilte das Management der SFP Gruppe. Die daraus resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde abschliessend im Rahmen eines Workshops durch das Management der SFP Gruppe plausibilisiert und validiert. Aus diesem Prozess resultierten 16 für die SFP Gruppe wesentliche Themen.

Wirtschaft:

- Wirtschaftliche Leistung
- Innovation
- Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen
- Indirekte ökonomische Auswirkungen
- Aktive Eigentümerschaft

Umwelt:

- Energienutzung und Klimaschutz
- Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft

Soziale Verantwortung

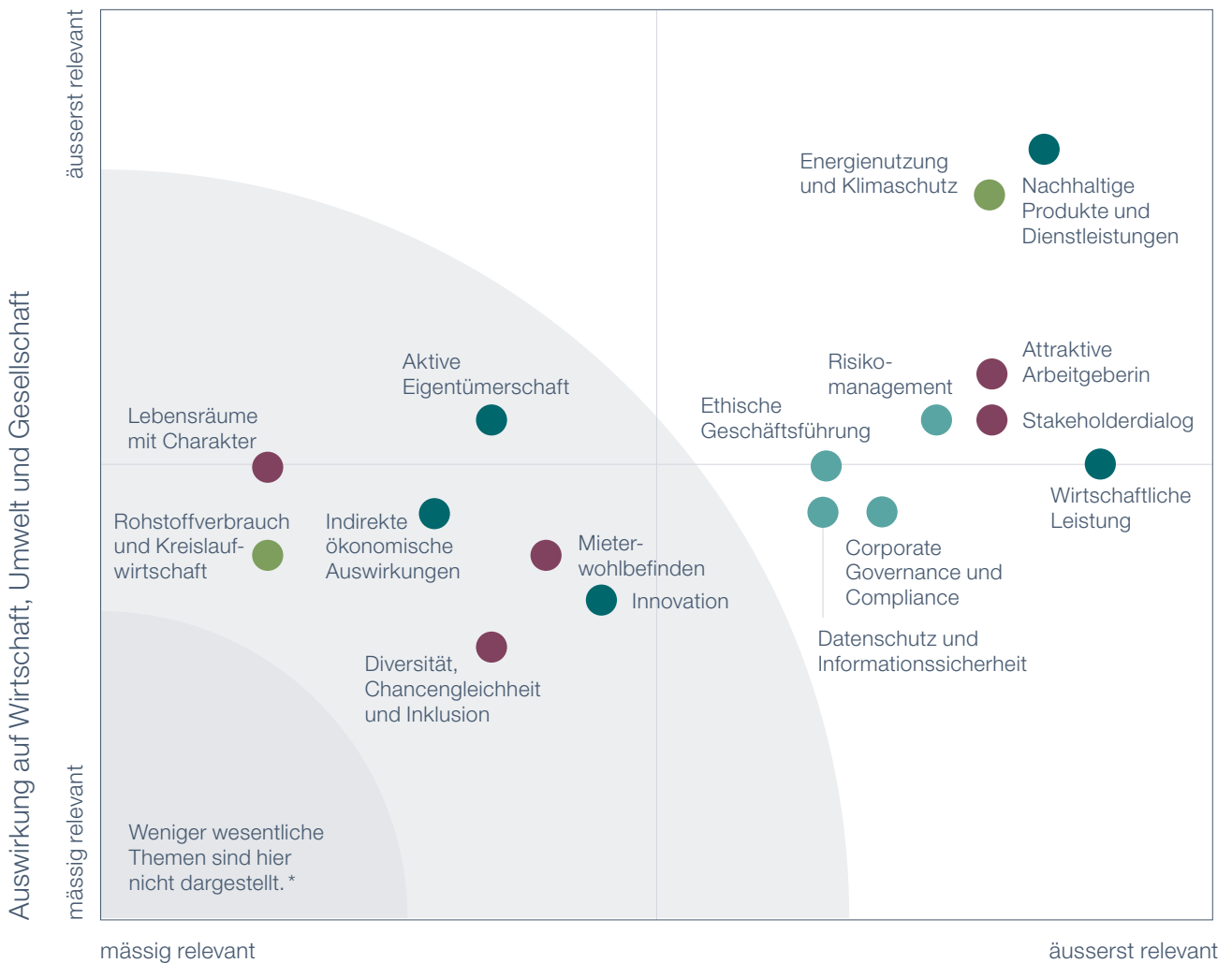
- Attraktive Arbeitgeberin
- Diversität, Chancengleichheit und Inklusion
- Mieterwohlbefinden
- Lebensräume mit Charakter
- Stakeholderdialog

Governance:

- Corporate Governance und Compliance
- Ethische Geschäftsführung
- Risikomanagement
- Datenschutz und Informationssicherheit

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Themen, unser Umgang damit sowie die erzielten Fortschritte im Detail erläutert.

Wesentlichkeitsmatrix der SFP Gruppe



Relevanz für den zukünftigen Unternehmenserfolg der SFP Gruppe

Legende:

- Wirtschaft
- Umwelt
- Soziale Verantwortung
- Governance

*Themen, die die SFP Gruppe beobachtet hat, aber die im Rahmen dieser Nachhaltigkeitsberichterstattung mässig relevant sind, werden in der Wesentlichkeitsmatrix nicht aufgezeigt. Dies sind die Themen «Biodiversität», «Umweltverantwortung entlang der Lieferkette», «Soziale Verantwortung entlang der Lieferkette» sowie «Wassernutzung und Abwasser».

Ziele und Verpflichtungen

Die ESG-Zielsetzungen der SFP Gruppe basieren auf den im Berichtsjahr 2021 wesentlichen Themen. Für die 2022 neu ermittelten wesentlichen Themen werden bis Ende 2022 Leistungskennzahlen definiert und Zielsetzungen festgelegt.

Die Abteilungen sind jeweils dafür verantwortlich, die für ihren Bereich formulierten Verpflichtungen umzusetzen. Vertreter aller Abteilungen und Produkte sind in diesen Prozess eingebunden, um die Strategie breit abzustützen.

Die SFP Gruppe setzte ein Nachhaltigkeitsprojektteam ein, das Vorschläge und Resultate von aktuellen Themen der Geschäftsleitung vorlegt und deren Genehmigungen einholt. Die Nachhaltigkeitsstrategie und die wesentlichen Themen wurden von der Geschäftsleitung genehmigt.

Einbezug der Stakeholder

Die SFP Gruppe versteht sich als Teil eines grossen Netzwerks, das aus verschiedenen Stakeholdern besteht. Innerhalb dieses Netzwerks nimmt die SFP Gruppe ihre Aufgaben wahr, entwickelt sich weiter und liefert durch ihre Dienstleistungen einen Mehrwert.

Wer zu den Stakeholdern der SFP Gruppe gehört, ermittelten wir 2020 in einem gruppenübergreifenden Workshop. Aus diesen Beurteilungen und Analysen ergab sich für jeden einzelnen Stakeholder die entsprechende Wichtigkeit.

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Stakeholder der SFP Gruppe aufgeführt.

Stakeholder(-gruppe) [GRI 2–29]	Einbindung / Engagement [GRI 2–29]	Themen und Anliegen
Mitarbeitende (MA)	<p>Wichtige Informationen werden allen Mitarbeitenden (MA) regelmässig zur Verfügung gestellt und das Führungsteam informiert zeitnah über relevante Entscheide. Verschiedene Firmenevents (Neujahressessen, Sommerevent, monatlicher Apéro) zeigen den Wert der sozialen Komponente der Zusammenarbeit.</p> <p>Eine jährliche MA-Befragung zur Mitarbeitendenzufriedenheit ist in Planung. Zudem finden jährliche MA-Gespräche zur MA-Beurteilung und zu Zielvereinbarungen</p>	<p>Das elementare Interesse unserer Mitarbeitenden sind sichere und moderne Arbeitsplätze. Die Nähe zu einem S-Bahnhof ist ein weiteres wichtiges Kriterium, genauso wie die angebotenen und unterstützten Ausbildungsmöglichkeiten sowie die Möglichkeit zur Ausübung von ehrenamtlichen Engagements. Die Mitarbeitenden sollen die Industrietrends erkennen und mitgestalten sowie fachlich auf dem aktuellen Stand bleiben.</p>
Institutionelle Kunden (Pensionskassen, Krankenkassen, Versicherungen)	<p>Mit den institutionellen Kunden findet ein regelmässiger Austausch statt – individuell durch die Client Relationship Manager oder durch die Fachspezialisten aus dem direkten oder indirekten Immobilienbereich. Generell werden Kunden proaktiv über die Produkte und ihre Performance bei persönlichen Besuchen, Telefongesprächen, täglichen Newslettern, Monats- und Quartalsberichten, LinkedIn-Mitteilungen, Pressemitteilungen, über die Website oder per E-Mail informiert.</p>	<p>Unsere institutionellen Kunden schätzen den direkten Zugang zu unseren Fachspezialisten. Diese partnerschaftliche Nähe ermöglicht es den Kunden, vertiefte Kenntnisse der Produkte zu erlangen und individuelle Bedürfnisse direkt zu besprechen. Beispielsweise wurde zur Nachhaltigkeitsstrategie für «Indirekte Immobilien Schweiz» ein intensiver Austausch mit Kunden über deren Bedürfnisse geführt. Ziel dieses partnerschaftlichen Ansatzes ist es, von unseren Kunden als Kompetenzzentrum verstanden zu werden.</p>
Privatkunden / wichtige Investoren	<p>Wichtige Investoren der indirekten Fonds wie auch Mandatsgeber werden je nach Kundenwunsch besucht – i. d. R. mindestens einmal jährlich. Den Investoren wird ein täglicher Newsletter, monatlich ein Factsheet und quartalsweise ein ausführlicher Quartalsbericht zur Verfügung gestellt. Zudem informieren wir unsere Investoren via LinkedIn-Mitteilungen, Pressemitteilungen, über die Website oder per E-Mail.</p>	<p>Bedeutsame Kunden erwarten von uns als Dienstleistungsunternehmen präzise Informationen zu den Anlagen und dem Anlagensegment. Sie sehen uns als Kompetenzzentrum und erwarten deshalb stets hohe Transparenz und Profitabilität ihrer Anlagen.</p>

Stakeholder(-gruppe) [GRI 2–29]	Einbindung/Engagement [GRI 2–29]	Themen und Anliegen
Bauunternehmen/ Entwickler	Bezüglich der direkten Immobilien findet ein regelmässiger, informeller Austausch an Branchen- anlässen, während der Projektakquisition und bei Ausschreibungen von Bauleistungen statt.	Die Bauunternehmer schätzen eine partnerschaftliche Beziehung zu der SFP Gruppe. Der Kontakt wird an diversen Branchenanlässen gepflegt. Die Entwickler erwarten in der Phase der Projektakquisition und Investorensuche einen informellen Austausch mit der SFP Gruppe.
Finanzdienstleister/ Anlageuniversum	Mit den Managements des Anlageuniversums wird ein intensiver Austausch gepflegt. Dieser richtet sich zeitlich nach der Publikation der Jahres- und Halbjahresberichte sowie wichtigen Ad-hoc-Ereignissen. Dazu zählen zum Beispiel Pressemitteilungen zu wichtigen Mietverhältnissen, Liegenschaftstransaktionen und Veränderungen im Management.	Der offene, aktive und transparente Austausch führt zu einer vertrauensvollen, effizienten Zusammenarbeit. Dieser Austausch ermöglicht es, nicht nur Informationen zum Geschäftsgang der einzelnen Anlagegefässe zu erhalten, sondern auch, die gegenseitigen Erwartungen auszutauschen und abzustimmen. Finanzdienstleister sollen darauf vertrauen können, dass die SFP Gruppe die Nachhaltigkeitsprinzipien einhält, damit keine regulatorischen Probleme entstehen.
Geschäftspartner (ohne Bau und Finanzen)	Im Jahr 2020 gab es nur einen namhaften Dienstleister (REIS), der den Investorenkontakt zu ausgesuchten Fonds und Gesellschaften anbietet. Es finden regelmässige Kontakte statt.	Hier erfreut man sich über eine effiziente Zusammenarbeit. Der langjährige Kontakt und unsere Zuverlässigkeit als Geschäftspartnerin unterstützen den Informationsfluss.
Endnutzer (Immobilien- nutzer und -mieter, Infrastrukturnutzer); privat und kommerziell	Das Portfolio- und Assetmanagement trifft die kommerziellen Mieter der SFP-Immobilien mindestens einmal pro Jahr. Wohnungsmieter (Privatnutzer) werden in der Regel via Rundschreiben informiert. Bei grösseren Ereignissen werden Mieterveranstaltungen durchgeführt.	Kommerzielle Mieter interessieren vor allem die gemeinsame Zukunftsplanung und Vereinbarungen bezüglich Mietvertragsdauer und Investitionsplanung. Wohnungsmieter wollen über administrative Angelegenheiten wie Änderungen der Ansprechpartner informiert werden. An Mieterveranstaltungen werden Wohnungsmieter beispielsweise über grössere bauliche Vorhaben informiert.
Gemeinde, Behörden (zuständig für Raum- entwicklung: regional und kantonal), Politik, öffentliche Hand	Jedes Immobiliengefäss der direkten Immobilien reicht jedes Jahr eine gewisse Anzahl von Baubewilligungen ein. Hierfür ist es unabdingbar, die Behörden frühzeitig abzuholen und sie bereits in die Planungsprozesse einzubinden.	Vorabklärungen für Bauvorhaben, Baueingaben und deren Bewilligung, Auflagenbereinigung aus der Baueingabe, Quartierplanverfahren durch alle Instanzen wie Arealbebauungskommission, Baubehörde der Gemeinde, Gemeindeversammlung, Regierungsrat. Die SFP Gruppe ist auf dem neusten Stand in diversen Themen in Bezug auf Nachhaltigkeit – Gemeinden können vom Know-how profitieren.
Nachbarschaft, lokale Gemeinschaft	Bei Bedarf kontaktieren wir die Immobilienbesitzer in der direkten Nachbarschaft.	Die lokale Gemeinschaft wünscht sich ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis, in dem sie über grössere Veränderungen und Baustrategien informiert und involviert wird.
Medien	Es besteht ein regelmässiger Kontakt zu den wichtigsten Print- und Online-Medien sowie zu den wichtigsten Nachrichtenagenturen.	Medienvertretende wollen Anliegen vertrauensvoll zur Sprache bringen können. Dies führte zu mehreren Hintergrundgesprächen und Firmenporträts.
Ratingagenturen/ Initiativen (z. B. GRESB, MSCI) / Analysten	Informeller Austausch, der Kontakt zu Consultants wird hauptsächlich durch das Sales-Team gepflegt.	Mehrere Analysten aus der Finanzbranche ziehen ESG-Überlegungen immer stärker in ihre Beurteilungen mit ein. ESG-Interessenvertreter und -Berater schätzen den laufenden Kontakt dazu.

Organisatorische Verankerung

Wir haben im Jahr 2021 Nachhaltigkeitsthemen auf verschiedenen Stufen organisatorisch integriert.

ESG Steering Committee

Das ESG Steering Committee der SFP Gruppe ist für Klima- und Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich, wobei diese ökologische, soziale und strategische Themen einschliessen. Das ESG Steering Committee besteht aus den Mitgliedern der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Group AG, dem Head of Real Estate Direct Funds sowie der ESG-Managerin. Die Leitung des Committees obliegt dem CEO der SFP Group AG. Die Manager der unabhängigen Gruppenfunktionen «Shared Services» werden vom ESG Steering Committee in beratender Funktion beigezogen.

ESG Task Force

Im Weiteren besteht eine ESG Task Force. Diese setzt sich aus der ESG-Managerin, den ESG-Verantwortlichen der vier Geschäftsbereiche und einem Datenmanager zusammen. Die Leitung der ESG Task Force obliegt der

ESG Managerin. Der CEO steht mit der ESG-Managerin im regelmässigen Austausch und gewährleistet damit einen effizienten und transparenten Informationsfluss.

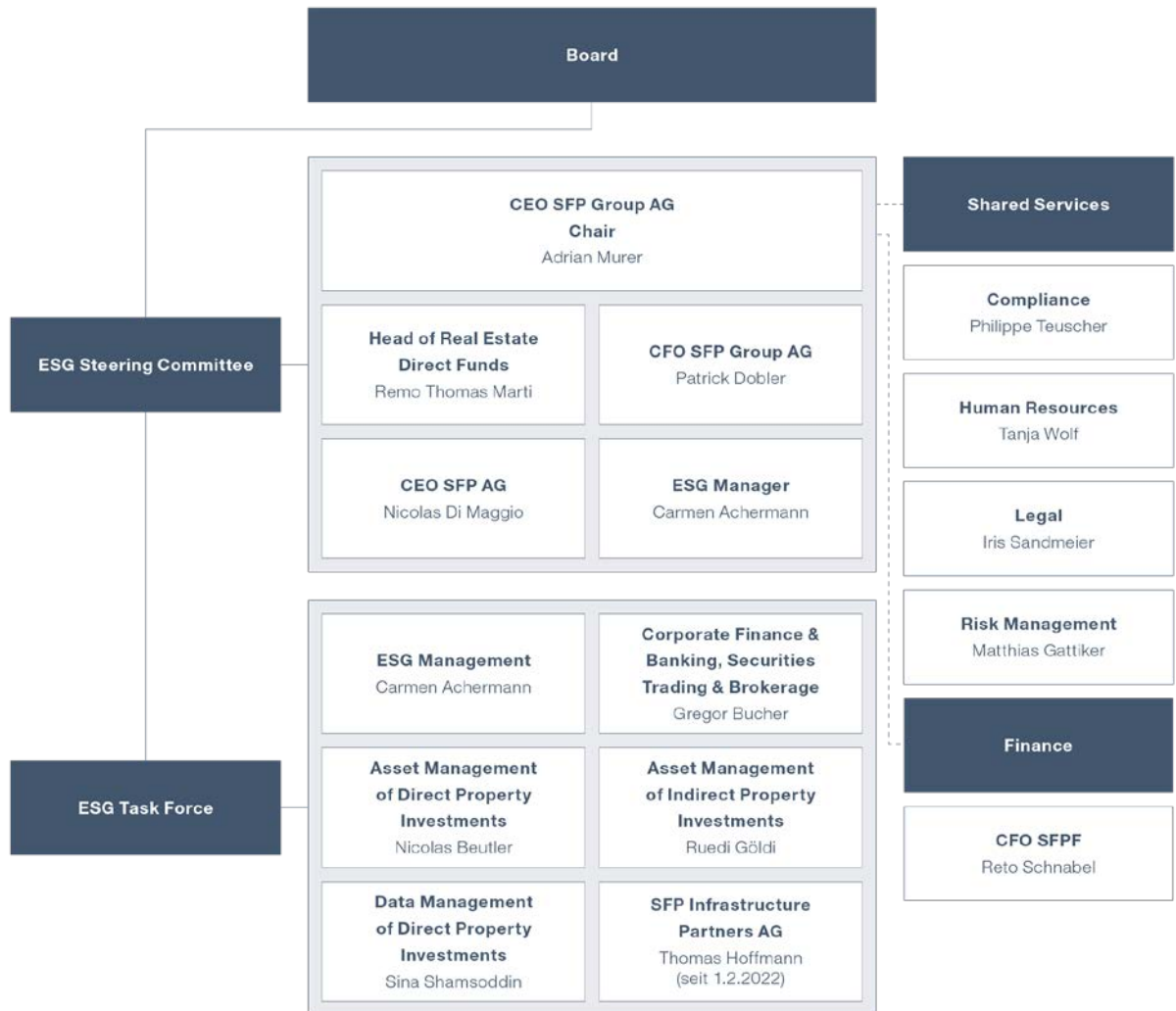
ESG Management

Die strategische und finanzielle Integration der Nachhaltigkeitsthemen ist durch den CEO und den CFO der Swiss Finance & Property Group AG gewährleistet. Das ESG Steering Committee rapportiert durch den CEO an den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Group AG (nachfolgend «Verwaltungsrat»). Die ESG-Managerin stellt zusammen mit den Managern der vier Geschäftsbereiche die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen sicher.

Das im Jahr 2021 ausgearbeitete ESG-Organigramm wurde weiterentwickelt und ist im Jahr 2022 in dargestellter Form in Kraft getreten.

Das Thema Nachhaltigkeit geniesst hohe Priorität und wird vom gesamten Unternehmen getragen.

Neues ESG-Organigramm







Wirtschaft

Klimaschutz und Ertragsstärke vereint

Wirtschaftliche Leistung

Stabil und gesund

Die wirtschaftliche Leistung der SFP Gruppe ist der Kern ihres Seins. Die finanzielle Gesundheit, wirtschaftliche Resilienz sowie stabile und hohe Renditen sichern den Erhalt unseres Unternehmens.

Zur Wirtschaftlichkeit der SFP Gruppe gehören kurzfristige Aspekte wie die finanzielle Performance, aber auch langfristige Aspekte wie materielle und immaterielle Vermögenswerte. Die SFP Gruppe kann nur dann nachhaltig wirken, wenn sie eine stabile und für ihre Kunden zufriedenstellende Rendite erwirtschaftet. Wir sehen deshalb einen direkten Zusammenhang zwischen Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Die SFP Gruppe sieht und schafft den Zusammenhang zwischen Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Profitabilität im Interesse aller

Wirtschaftlich gut zu arbeiten und die Profitabilität zu steigern sind nicht nur für unsere Unternehmensgruppe relevant, sondern auch für unsere Geschäftspartner, unsere Kunden, unsere Investoren und die Nutzenden unserer Immobilien. Insbesondere unsere Hauptinvestoren – die Schweizer Pensionskassen – legen grössten Wert auf Stabilität und Renditen, da sie das Vorsorgevermögen von Arbeitnehmenden in der Schweiz über einen langen Zeitraum anlegen.

Wir beeinflussen durch unsere Entscheidungen, welchen Wert wir für unsere Stakeholder schaffen. Beispielsweise in Form von Renditen, Steuern, Löhnen sowie Zahlungen an Zulieferbetriebe:

- Im Berichtsjahr erwirtschaftete die SFP Gruppe CHF 192 Millionen für ihre Investoren und Aktionäre.
- Der Wert der eingekauften Leistungen betrug CHF 37 Millionen.
- Unsere Mitarbeitenden erhielten Vergütungen von insgesamt CHF 22 Millionen.
- Die Ausgaben für Steuern und Gebühren beliefen sich auf CHF 9 Millionen.

Immobilienanlagen und hochspezialisierte Dienstleistungen

Die SFP Gruppe bietet eigene Fonds in den Bereichen Immobilienanlagen «Direkt» und «Indirekt» an. Zu den börsenkotierten Immobilienfonds «Direkt» zählen drei Fonds mit den Spezialgebieten Nachhaltigkeit (SF Sustainable Property Fund), Retail (SF Retail Properties Fund) und gewerbliche Immobilien (SF Commercial Properties Fund). Die Immobilienfonds «Indirekt» sind der SF Property Securities Fund

und der SF Property Selection Fund. Ausschliesslich für Schweizer Pensionskassen bieten sich die drei Anlagegruppen der SFP Anlagestiftung an: die SFP AST Global Core Property hedged/unhedged (indirekte Anlage) sowie die SFP AST Swiss Real Estate (direkte Anlage). Mit der im Jahr 2021 gegründeten Niederlassung Swiss Finance & Property Deutschland GmbH in Frankfurt am Main und der Beteiligung an einem Assetmanagement in Kopenhagen hat die SFP Gruppe ihr Auslandsgeschäft ausgebaut. Durch den Erhalt der Wertpapierhausbewilligung haben sich neue Geschäftsfelder in den Bereichen Begleitung von Börsengängen, Market Making oder Advisory (Beratung für Drittparteien) eröffnet.

Zusätzlich offeriert die SFP Gruppe hochspezialisierte Dienstleistungen für private und institutionelle Investoren. Neben dem Assetmanagement für direkte und indirekte Immobilienanlagen auf Mandatsbasis zählen dazu die Teams Acquisition & Divestment, Immobilienentwicklung, Corporate Finance & Banking und Securities Trading & Brokerage. Unsere Dienstleistungen erbringen wir in Zusammenarbeit mit zahlreichen Geschäftspartnern, etwa Bewirtschaftungsfirmen, Beratungsunternehmen, Banken, Revisionsgesellschaften, Versicherungen, IT-Anbietern, Immobilienbewertungsfirmen und weiteren Drittanbietern. Insgesamt pflegen wir Geschäftsbeziehungen zu über 500 Lieferanten, die mehrheitlich Schweizer Unternehmen sind.

Direkte Immobilienanlagen

	SF Commercial Properties Fund	SF Retail Properties Fund	SF Sustainable Property Fund	SF Urban Properties AG***	SFP AST Swiss Real Estate***
Anzahl Liegenschaften 2021	18	91	108	47*	27
Anzahl Liegenschaften 2020	17	90	94	43**	14
Gesamtanlagevermögen 2021 in Mio. CHF	326.7	869.4	1404.6	721.5	384.1
Gesamtanlagevermögen 2020 in Mio. CHF	306.8	804.9	1160.0	638.3	212.5

*Inkl. Baurechte

**Nur Renditeliegenschaften

***Vermögensverwaltung an die Swiss Finance & Property Funds AG delegiert

Hervorragendes GRESB-Rating eröffnet neue Möglichkeiten

Das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und -fonds Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) hat sich 2021 in einer unabhängigen Stiftung organisiert und so seine globale Marktpositionierung gestärkt. Auch die SFP Gruppe unterzieht von ihr verwaltete Produkte schon jetzt teilweise der GRESB-Bewertung. Das Produkt SFP AST Global Core Property ist 2021 beim GRESB-Rating Schweizer Marktführer im Bereich Indirekte globale Immobilienprodukte geworden. Diesem Beispiel folgend ist die Gruppengesellschaft SFP AG GRESB Investor Member geworden und kann bereits einen grossen Teil ihres Schweizer indirekten Immobilienanlagenportfolios auswerten. Die SFP Gruppe und die SFP Anlagestiftung ziehen Nutzen aus dem hervorragenden GRESB-Rating der SFP AST Global Core Property Anlagegruppen. Die SFP Anlagestiftung bereitet sich darauf vor, sämtliche Produkte mit GRESB-Rating anzubieten.

Auch in anderen Bereichen haben wir ESG-Themen weiter geschärft und vertieft. Durch die Mitgliedschaften in der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) haben wir unsere fachliche Kompetenz bei der Entwicklung von Branchenstandards im Energiebereich eingebracht. Dies hat zur ersten Auflage von umweltrelevanten Kennzahlen beigetragen. Seit Mitte 2021 sind wir Mitglied im Branchenverein Swiss Sustainable Finance (SSF).

Indirekte Immobilienanlagen

	SFP AST Global Core Property*	SF Property Selection Fund	SF Property Securities Fund
Gesamtanlagevermögen 2021 in Mio. CHF	269.2	166.4	425.7
Gesamtanlagevermögen 2020 in Mio. CHF	239.2	157.0	423.7

*Konsolidiert hedged/unhedged

Täglicher Konkurrenzvergleich

Unsere Kundenbeziehungen sind auf Langfristigkeit ausgerichtet und entsprechend wollen wir risikoadjustiert eine Mehrperformance gemessen über unterschiedliche Marktzyklen bieten. Ob wir bei der Verbesserung unserer wirtschaftlichen Leistung erfolgreich sind, überprüfen wir mithilfe unterschiedlicher Instrumente: Wir analysieren den Ist-Soll-Zustand und stellen Marktvergleichsanalysen an. Wir legen konkrete Leistungsziele für die Organisation fest und bauen die Leistungsindikatoren (KPI) aus.

Die Performance unserer Produkte soll im Konkurrenzvergleich und unter Berücksichtigung gängiger Performancekennzahlen im oberen Drittel liegen. Zum Berichtszeitpunkt erreichen die direkten Produkte diese Zielsetzung nicht. Hingegen sind die Ausschüttungsrenditen aller Produkte überdurchschnittlich und die durchschnittlich tiefen Agios weisen auf eine defensive Bewertung hin. Die indirekten Fonds für Schweizer Immobilienanlagen haben 2021 nach Kosten eine der Benchmark entsprechende Performance erzielt oder diese übertroffen. Im Konkurrenzvergleich erreichen wir die gesteckten Ziele.

Wir verbessern unsere ESG-Berichterstattung für indirekte Immobilienanlagen Schweiz laufend und werten die Fonds und Mandate vermehrt mit quantitativ messbaren Kennzahlen aus. Diese helfen unseren Investoren, die Fortschritte besser einschätzen zu können und zeigen den Anbietern gleichzeitig auf, wie wichtig eine transparente Kommunikation ihrerseits ist.

Eine Herausforderung ist die laufende Verbesserung der risikoadjustierten Performance sowie die Erhebung der umweltrelevanten Kennzahlen. Investitionsentscheidungen für direkte und indirekte Anlagen sind auf Basis dieser mess- und vergleichbaren Informationen zu fällen. Investitionen in Nachhaltigkeit sind erwiesenermassen mit Kosten verbunden. Es wird eine Herausforderung bleiben, die Kosten korrekt zuzuweisen. Dabei bleiben wir auf die Mieter angewiesen, ihren Beitrag zu leisten und Daten verfügbar zu machen.

Innovation

Digitalisierung und attraktive Lebensräume

Die Bedürfnisse der verschiedenen Stakeholdergruppen stehen für die SFP Gruppe im Vordergrund. Um nahe am Markt und bei den Kundenwünschen zu sein, sind innovative Ansätze zentral.

Innovation – konzeptionelle, digitale oder bauliche – erlaubt es der SFP Gruppe, ihre Produkte, Dienstleistungen und Betriebsprozesse zu optimieren und so die Zufriedenheit von unterschiedlichen Stakeholdern wie Mieter, Investoren oder Mitarbeitenden zu beeinflussen. Zufriedene Kunden sind der SFP Gruppe äußerst wichtig. Das gilt sowohl in der Beratung von bestehenden und neuen Kunden als auch beim Produktangebot. Eine hohe Kundenzufriedenheit wirkt sich positiv auf das qualitative und quantitative Wachstum verschiedener Produkte der SFP Gruppe aus.

Mitarbeitende

2021 hat die SFP Gruppe gemeinsam mit einem IT-Beratungsunternehmen eine Digitalisierungsstrategie entwickelt, welche darauf abzielt, die internen Arbeitsprozesse effizienter und skalierbar zu gestalten. Die Strategie beinhaltet eine Roadmap mit zahlreichen Initiativen für die nächsten vier Jahre.

Projekte wie «Digital Workplace» verbessern die interne Zusammenarbeit und helfen den Mitarbeitenden, ihre Aufgaben nicht nur effektiver, sondern auch komfortabler zu erledigen. Die Automatisierung zahlreicher alltäglicher Businessprozesse erhöht die Effizienz und die Qualität der Arbeit.

Arbeiten und Leben am gleichen Ort:
dafür sorgen innovative und flexible Raumkonzepte.

Mieter

Die Innovationsprojekte der SFP Gruppe zielen unter anderem auf die Qualität und den Mehrwert der Liegenschaften für deren Nutzer. Dabei verfolgen wir verschiedene Ansätze, die wir modular – je nach Objekt oder Überbauung – einsetzen:

- Wir überdenken Bestehendes grundsätzlich. Beispielsweise haben wir – unter anderem als Reaktion auf den Trend zu Homeoffice – städtische Büroflächen zu Wohnungen umgebaut.
- Wir setzen auf flexible Konzepte, um die Zukunftstauglichkeit unserer Immobilien zu sichern.

Wir versuchen, mit unseren Liegenschaften positive Beiträge zu globalen Themen zu leisten und so das Bedürfnis der Mieter nach nachhaltigem Wohnen zu bedienen. So achten wir bei der Gestaltung von Aussenbereichen vermehrt auf die Sicherung respektive Steigerung der Artenvielfalt (Biodiversität). Innovation im Hinblick auf die Mieterbedürfnisse geht bei SFP auch über den aktuellen Nutzungskontext der einzelnen Objekte hinaus.

Investoren

Um auch in Zukunft nahe am Markt zu sein, ist die Bereitschaft zur Innovation unerlässlich. Es ist wichtig, die sich wandelnden Anliegen frühzeitig zu erkennen und aufzunehmen; seien es umweltbezogene Trends, der Ruf nach nachhaltigerem Wirtschaften oder gesellschaftliche Entwicklungen, welche die Kundenbedürfnisse verändern. Wir sind offen für neue Ideen und Projekte, die aus der Interaktion mit Kunden sowie Beratern sowie bei Konsultationen im Capital Markets Team entstehen. Insbesondere in diesem Team sind wir darauf spezialisiert, auf individuelle Kundenwünsche einzugehen. Erfolgversprechende Ansätze werden interdisziplinär in Zusammenarbeit mit Kunden weiterverfolgt und vertieft. Die SFP Gruppe stellt dafür die erforderlichen Ressourcen zur Verfügung und geht – wo es sinnvoll erscheint – in Vorleistung. Aufgeschlossen steht die SFP Gruppe auch der Weiterentwicklung von nachhaltigen Produkten und Dienstleistungen gegenüber.

Um ihre Innovationskraft von aussen beurteilen zu lassen, plant die SFP Gruppe für die kommenden Jahre regelmässige Mieter- und Investorenumfragen.

Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen

Der Verantwortung für die Zukunft gerecht werden

Die direkten und indirekten Investitionen und auch die Dienstleistungen der SFP Gruppe stehen zunehmend im Zeichen der Nachhaltigkeit. Damit kommt das Unternehmen den Ansprüchen der Kunden sowie der Anleger entgegen und fördert seinen eigenen wirtschaftlichen Erfolg.

Strategie für direkte Produkte

Seit 2020 hat die SFP Gruppe eine unternehmensübergreifende Strategie zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen ihrer direkten Immobilienanlagen. Mit einem spezialisierten Partner werden die jährlichen Treibhausgasemissionen aller Immobilien berechnet, die in einem durch die Swiss Finance & Property Funds AG verwalteten Anlagegefäss (direkte Produkte) gehalten werden. Um den stetig steigenden Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit gerecht zu werden, wurde mit der Überarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie der direkten Produkte begonnen.

Nachhaltigkeit ist nicht nur das Thema der Stunde, sondern auch die Jahrhundertaufgabe unserer Generation. Der Immobilienbereich nimmt dabei, einerseits aufgrund seines grossen Ressourcenbedarfs und der hohen Treibhausgasemissionen sowie andererseits aufgrund seiner grossen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung, eine herausragende Stellung ein. Die SFP Gruppe möchte ihrer Verantwortung gerecht werden und aktiv zu einer nachhaltigen Zukunft beitragen.

Von verschiedenen Stakeholdergruppen wird erwartet, dass Anbieter Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil ins Management aufnehmen. Insbesondere unsere institutionellen Kunden haben gegenüber uns als Vermögensverwalterin den Anspruch, dass wir ihre Anlagen nachhaltig bewirtschaften. Eine nachhaltige Immobilienentwicklung zu betreiben bedeutet, sich der Zielkonflikte zwischen der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bewusst zu sein und diese bei Investitionsentscheidungen gegeneinander abzuwägen.

Unsere Kunden erwarten, dass wir die Produkte in voller Transparenz darstellen, ESG-Kriterien in die Bewertung und in die Entscheidungsprozesse von Investitionen integrieren und detaillierte Informationen zur ESG-Performance veröffentlichen. Neben dem jährlichen ESG-Bericht auf Gruppenstufe kommuniziert die SFP Gruppe über die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit auch als Teil der Jahresberichterstattung auf Produktebene. So wurden 2021 zum zweiten Mal Nachhaltigkeitsberichte pro Anlagegefäss veröffentlicht. Die Verantwortung für diesen ESG-Fokus liegt hauptsächlich bei den Asset- und Portfoliomanagern, welche für die Auswahl und die Beurteilung der Investitionen zuständig sind.

Der SF Sustainable Property Fund investiert in Objekte, die festgelegte Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. In diesem Produkt müssen Bestandsliegenschaften entlang des Lebenszyklus auf die Gesamtenergieeffizienzklasse C des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) aufgewertet werden. Zudem werden nur Objekte berücksichtigt, welche die Mobilitätskriterien des Fonds erfüllen, indem sie eine gute Anbindung an die öffentlichen Personennahverkehrs-Strukturen eines Ballungszentrums vorsehen.

ESG-Prüfung der indirekten Anlagen

Bei unseren indirekten Investitionen in Immobilien prüfen wir seit 2019 potenzielle Zielfonds und Unternehmen gemäss einem proprietären Raster auf ESG-Kriterien und beziehen die gewonnenen Erkenntnisse in unsere Anlageentscheidungen mit ein. Die ESG-Kriterien werden laufend kritisch hinterfragt und überarbeitet, da die ESG-Berichterstattung rasch und kontinuierlich verbessert wird. Bei ausländischen Anbietern setzen wir voll auf das Bewertungssystem GRESB, das sämtliche Zielfonds erfasst und somit eine umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung zulässt. Bei inländischen Anbietern setzen wir wo möglich auf GRESB. Bei Investitionen in Aktiengesellschaften nehmen wir für unsere indirekten Fonds die Stimm- und Wahlrechte ausnahmslos wahr.

Fortschritte bei der Berichterstattung

Bei den indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz beobachten wir grosse Fortschritte in der Berichterstattung zu ESG-Themen und sehen, dass viele Anbieter mit der Publikation von quantitativen Daten beginnen. Die Herausforderung bleibt, die einzelnen Berichte zu einem stimmigen und messbaren Gesamtbild zusammenzuführen, da bis dato noch unterschiedliche Berechnungsmethoden angewendet werden. Diese Schwierigkeit wurde glücklicherweise von einem breiten Feld von Marktteilnehmenden erkannt und unter der Leitung von der AMAS wurden umweltrelevante Kennzahlen definiert. Wir sind zuversichtlich, dass die Schweizer Anbieter, wenn auch mit Verzögerung zu den internationalen Anbietern, bald mit weiteren Lösungen aufwarten werden.

Zudem profitieren wir davon, dass immer mehr Anbieter ein GRESB-Reporting einreichen und wir als GRESB-Investor Member auf diese Reports zugreifen können. Diese decken bereits heute mehr als zwei Drittel der indirekten Immobilienanlagen ab. So können wir auf geprüfte umweltrelevante Kennzahlen setzen, die mess- und vergleichbar sind.

Interesse für Nachhaltigkeit wecken

Wir messen dem Bereich Nachhaltigkeit bei indirekten Immobilienanlagen grosse Aufmerksamkeit bei – auch dort, wo keine Abdeckung durch GRESB besteht. Wir fordern von allen Fonds und Gesellschaften ESG-Informationen ein. Der vor Jahren begonnene Analyseprozess wird laufend weiterentwickelt und verstärkt. Die Analyse von publizierten ESG-Berichten wird durch dezidierte ESG-Engagement-Interviews ergänzt. So werden nicht allein Kennzahlen und Absenkungspfade berücksichtigt, sondern auch innovative Gedankenansätze und Lösungen in die Betrachtung miteinbezogen. Durch unsere Initiative schaffen wir bei Kundinnen und Kunden Aufmerksamkeit und Wertschätzung für verantwortungsvolles Investieren und leisten einen Beitrag zu einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit. Die Auswertung der Daten, gleichwohl sie heterogen und uneinheitlich sind, bilden das Fundament für Gespräche mit allen Fonds- und Anlagemanagern. Wir setzen unser ESG-Engagement fort und streben eine umfassende Abdeckung von mess- und vergleichbaren Informationen an.

Einfacher ist die Vergleichbarkeit im Anlagebereich Indirekte Immobilien Ausland. Dort nimmt der GRESB-Standard bezüglich Nachhaltigkeit eine dominierende Rolle ein. Sämtliche Zielfonds stellen ihre GRESB-Berichte zur Verfügung und sorgen so für Transparenz. Wir werten die einzelnen Berichte aus und konsolidieren diese in einer Gesamtübersicht. Wir erzielten beim letztjährigen GRESB-Rating erneut die bestmögliche Bewertung von fünf Sternen.

Das «Netto-Null-Ziel» vor Augen

Die Energiestrategie des Bundes strebt für das Jahr 2050 mit dem Ziel «Netto-Null» die Klimaneutralität der Schweiz an. Natürlich will und muss auch die SFP Gruppe ihren Beitrag dazu leisten. Schon 2020 wurde für alle direkten Immobilienprodukte ein Absenkpfad bezüglich Energieintensität und Treibhausgasemissionen erarbeitet. Die Daten werden nun jährlich erhoben und erlauben es, die Reduktionen beim CO₂-Ausstoss und beim Ressourcenverbrauch pro Liegenschaft aufzuzeigen, die durch verschiedene Massnahmen wie beispielsweise Gebäudehüllensanierungen, den Ersatz fossiler Heizungssysteme oder der Installationen von Photovoltaikanlagen erreicht werden. Mit dieser Grundlagenarbeit erhöhen wir zum einen die Transparenz gegenüber unseren Investoren deutlich und legen zum anderen die Basis für eine fokussierte nachhaltige Entwicklung der Produkte. Auch in Zukunft werden wir konsequent auf nachhaltige Heizanlagen umstellen und den Einsatz von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) prüfen.

Bei Neubauprojekten orientieren wir uns an der SIA Verständigungsnorm 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» sowie an den Merkblättern für ökologisches Bauen nach Baukostenplan (Eco-BKP) des Vereins eco-bau, der sich die Förderung des ökologischen und gesunden Bauens zum Ziel gesetzt hat.

Seit wir 2021 GRESB Investor Member wurden, ist die Transparenz bei vielen Anbietern von indirekten Immobilienprodukten sprunghaft gestiegen, was auf einem vertieften Dialog basiert.

Transparente Informationen und Austausch

Als Mitglied der Investoreninitiative «Prinzipien für verantwortliches Investieren» der Vereinten Nationen (UNPRI) messen wir unsere Ergebnisse und reichten im Frühjahr 2021 erstmals einen UNPRI Report ein. Es ist unser Anspruch, unsere Anlegerinnen und Anleger regelmässig mit einem ESG-Reporting über die Nachhaltigkeitsleistung unserer Produkte zu informieren. Mit diesem dritten ESG-Bericht zeigen wir die erzielten Fortschritte auf. Als Basis für den vorliegenden Bericht haben wir eine neue Wesentlichkeitsmatrix definiert, die wie bisher alle Geschäftsbereiche umfasst. Die Grundlage dazu bildete eine Stakeholder- und Managementumfrage, welche half, die Zielsetzungen erneut zu schärfen.

Die Bestandsliegenschaften des SF Sustainable Property Fund unterliegen einer GEAK-Zertifizierung. Es liegen keine Verstösse gegen die GEAK-Zertifizierung vor. Für alle anderen Produkte der direkten Immobilienanlagen wird zum heutigen Zeitpunkt von einer Zertifizierung oder einem Nachhaltigkeitslabel abgesehen.

Es bestehen keine Verstösse im Berichtsjahr im Zusammenhang mit beispielsweise irreführendem Marketing oder irreführender Kommunikation.

Eine nachhaltige Immobilienentwicklung zu betreiben, bedeutet, sich mit verschiedenen Nachhaltigkeitsstandards auseinanderzusetzen und diese sinnvoll auf die eigenen Produkte anzuwenden.

Indirekte ökonomische Auswirkungen

Immobilien prägen ihr Umfeld

Mit ihrer Geschäftstätigkeit prägt die SFP Gruppe nicht nur die direkt mit ihr verbundenen Stakeholder, sondern auch das Umfeld ihrer Immobilien. Einen regelmässigen Austausch mit den relevanten Stakeholdern und eine sorgfältige Bedürfnisklärung erachtet die SFP Gruppe als zentral.

Die SFP Gruppe als mittelgrosses Unternehmen bewirtschaftet ein massgebliches Immobilienportfolio mit direkten und indirekten Anlagen in der Schweiz. Dementsprechend sind die indirekten ökonomischen Auswirkungen vielfältig.

Die SFP Gruppe bietet ein breites Angebot an Mietobjekten an. Bei den Wohnimmobilien orientieren wir unser Angebot an den Marktbedürfnissen und können den Mieterinnen und Mietern für sie passende Wohnungen zur Verfügung stellen. Bei den Kommerzliegenschaften greifen wir Markttrends auf und bieten Flächen an, die den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter optimal gerecht werden.

Der SF Commercial Properties Fund investiert vorwiegend in ein diversifiziertes Immobilienportfolio kommerzieller Liegenschaften mit Fokus auf Logistik, Lager, Gewerbe, Industrie und Produktion. Das Immobilienportfolio kann auch Büros und Spezialliegenschaften wie Parkhäuser oder Einkaufszentren beinhalten.

Die Flächen werden je nach Bedürfnis mit oder ohne Innenausbau angeboten und erlauben so grösstmögliche Flexibilität und den Mieterinnen und Mietern Kalkulierbarkeit.

Der SF Retail Properties Fund investiert in Immobilien mit Verkaufsflächen für den Detailhandel. Dazu gehören auch die betriebsnotwendigen Nebenräume und Parkplätze. Neben den Verkaufsflächen für den Detailhandel können die Liegenschaften auch Gewerbe-, Büroräumlichkeiten oder Wohnungen enthalten. Die Lagen mit hohen Passantenströmen erleichtern einerseits die Planungssicherheit der Mieter dieser Verkaufsflächen und andererseits den Alltag der Benutzerinnen und Benutzer.

Die Strategie des SF Sustainable Property Funds fokussiert sich auf die Steigerung der Energieeffizienz von bestehenden Wohnliegenschaften in Kombination mit einem guten Mobilitätsangebot und strebt ein regional diversifiziertes Portfolio an. Gut unterhaltene Liegenschaften erhöhen das Wohlbefinden der Bewohner und die Energieeffizienz ermöglicht eine gewisse Kostensicherheit.

Die SF Urban Properties AG ist eine kotierte schweizerische Immobiliengesellschaft. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und der Bewirtschaftung eines Bestandesimmobilienportfolios und andererseits mit Entwicklungsprojekten. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die SF Urban Properties AG in Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungliegenschaften. Im Rahmen eines Entwicklungsprojekts im Kanton Baselland wurden durch die Vermietung anliegender Flächen diverse Expansionen von Mietern auf dem Areal ermöglicht. Zudem wurde eine Website als Kommunikations- und Werbemittel für die Mieter entwickelt, welche



Arealaufstockung

Fotoreportagen von Arealmietenden zeigen. Die SFP Gruppe plant gemeinsam mit den Mietern eine Aufstockung und die Erweiterung der Fläche des Vereins für Sozialpsychiatrie Baselland. Die Wünsche des Mieters werden bei dem Grundausbau berücksichtigt und die SFP Gruppe stellt während des Umbaus Alternativflächen zur Verfügung.

Die SFP Gruppe organisiert zusammen mit der lokalen Community diverse Anlässe – wie zum Beispiel einen Weihnachtsmarkt und einen Flohmarkt. Auf Anfrage von Mietern wurden die Vermarktung und die Umnutzungen von diversen Gastronomieflächen erfolgreich in Angriff genommen, um das Verpflegungsangebot auf dem Areal zu erweitern. Ein eigens für das Areal gegründeter Verein beherbergt Kunstschaffende und unterstützt die Zusammenarbeit mit lokalen Mietern.

Die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate bietet Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen eine Möglichkeit, direkt in Core- und Core-Plus-Immobilien zu investieren. Die Anlagegruppe ist im Aufbau und das Ziel ist es, ein nach Nutzung und Region diversifiziertes Portfolio anzubieten.

Bei den indirekten Immobilienprodukten zählen Schweizer Pensionskassen zu unseren Hauptinvestoren. Das Angebot umfasst Anlagelösungen mit einem Anlagefokus auf die Schweiz und einem solchen auf globale Investitionen. Während die globalen Investitionen über eine Anlagestiftung erfolgen, stehen Investoren in indirekte Schweizer Immobilienanlagen Dachfonds und Mandatslösungen zur Verfügung. Die Anlagen werden fundamental analysiert und so erfolgen Investitionen ausschliesslich in das klar definierte Anlageuniversum.

Über die Pensionskassen profitieren ihre Versicherten von Anlagen in breit diversifizierte, aktiv verwaltete Portfolios. Der Wahrung unserer treuhänderischen Pflichten messen wir grosse Aufmerksamkeit zu, welche in der Struktur unserer Organisation zum Ausdruck kommt.

Als Immobilienassetmanagerin für direkte und indirekte Immobilienanlagen sind wir Teil einer Wertschöpfungskette, die in zukunftsfähige Immobilien investiert und Dienstleistungen erbringt, die Mietern, Liegenschaftsnutzern und den Investoren einen Mehrwert bringen.

Aktive Eigentümerschaft

Einfluss nehmen

Als Anbieterin von indirekten Immobilienanlagen besitzt die SFP Gruppe eine besondere Verantwortung. Sie vertritt die Interessen der Anlegerinnen und Anleger, indem sie stellvertretend für diese das Stimm- und Wahlrecht ausübt. Dieser Aufgabe kommen wir gewissenhaft nach.

Die SFP Gruppe kann durch eine aktive Eigentümerschaft einen positiven Beitrag zur Umwelt und zur Gesellschaft leisten, da sie die ESG-spezifischen Anliegen der Anleger stellvertretend in den Generalversammlungen einbringt. Die SFP Gruppe stellt so sicher, dass Nachhaltigkeitsthemen Gehör verschafft wird und die Anleger in Unternehmen investieren, welche sich Nachhaltigkeitsziele setzen und über den Fortschritt in der Umsetzung rapportieren. Die SFP Gruppe strebt eine fortwährende Verbesserung der eigenen Fonds betreffend Transparenz und Kennzahlen an, was es ihr erlaubt, von anderen Marktteilnehmenden das Gleiche einzufordern.

Treuhänderische Pflichten

Die Interessen der Anlegerinnen und Anleger bestimmen das Handeln der SFP Gruppe. Die ausnahmslose Wahrnehmung der Stimm- und Wahlrechte bei den indirekten Immobilienfonds ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Die SFP Gruppe hat ihre treuhänderischen Pflichten in einer internen Weisung festgelegt. Bei Abstimmungen folgen wir – nach eingehender Prüfung – in der Regel dem Antrag des Verwaltungsrats der Unternehmen, da diese für den wirtschaftlichen Fortbestand und Fortschritt der Gesellschaften verantwortlich sind. Die Compliance-Abteilung überprüft in ihren jährlichen Kontrollen die Einhaltung dieser Vorgaben.

Bei individuellen Vermögensverwaltungsverträgen werden die Stimm- und Wahlrechte durch die Auftraggebenden selbst oder durch von ihnen bestimmte Delegierte wahrgenommen.

Zusammensetzung der Verwaltungsräte erhält höhere Aufmerksamkeit

Für 2022 ist eine Überarbeitung der internen Weisung zur Ausübung von Mitgliedschaftsrechten mit dem Fokus auf eine Verschärfung der Kriterien geplant. Auch die Zusammensetzung der Verwaltungsräte ist ein Thema, welchem wir zukünftig höhere Aufmerksamkeit schenken wollen. Nur ein sich regelmässig erneuernder und ausgewogen zusammengesetzter Verwaltungsrat kann sich erfolgreich den gegenwärtigen Herausforderungen stellen und den wirtschaftlichen Fortbestand sichern. Auch Nachhaltigkeitsexpertise sollte im Verwaltungsrat glaubwürdig vertreten sein.

Die Herausforderung besteht darin, unser Stimm- und Wahlverhalten auf unsere eigenen Ziele abzustimmen. Es liegt an uns, unser Abstimmungsverhalten den Gesellschaften wie auch unseren Kunden transparent zu kommunizieren, um eine positive Wirkung entfalten zu lassen.

Hohe Ansprüche an uns selbst

Wir fordern nichts, was wir nicht auch selbst bestrebt sind, zu liefern: So hat die SFP Gruppe im Berichtsjahr sämtliche Vermögenswerte der indirekten Immobilienanlagen einer Umwelt- und Sozialprüfung unterzogen. Da wir GRESB Investor Member wurden, konnten GRESB-Auswertungen für knapp 70% des SF Property Securities Fund und des SF Property Selection Fund zur Analyse beigezogen werden. Für den verbleibenden Anteil diente das ESG-Engagement als Informationsgrundlage.

Für vertrauensvolle und starke Beziehungen mit der Eigentümerschaft sind Transparenz und ein aktiver Austausch zentral.





Umwelt

Lebensräume für zukünftige
Generationen erhalten

Energienutzung und Klimaschutz

Kontinuierliche Verbesserungen

Die SFP Gruppe legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude. So können wir auch bei Bestandsliegenschaften den CO₂-Ausstoss verringern und zum Klimaschutz beitragen.

Verantwortung des Immobiliensektors

Die negativen Auswirkungen des Klimawandels und die gesellschaftliche Verantwortung, durch eine Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen zum Klimaschutz beizutragen, sind der SFP Gruppe bewusst. Schliesslich ist der Gebäudesektor für [rund 45%](#) des Energieverbrauchs in der Schweiz verantwortlich und es gibt gute Einsparpotenziale. Durch die Senkung der eigenen Emissionen, die Steigerung der Energieeffizienz und das Angebot von Produkten und Dienstleistungen mit einem niedrigen CO₂-Fussabdruck trägt die SFP Gruppe zum Klimaschutz bei. Eine verstärkte Nachfrage der SFP Gruppe nach erneuerbarer Energie kann sich auf die Transformation des Energiesystems auswirken.

Wir setzen uns zum Ziel, bis spätestens 2050 einen klimaneutralen Betrieb unserer Liegenschaften zu erreichen. Die liegenschaftsspezifischen Absenkpfade für Energie und Treibhausgase sehen vor allem eine bessere Wärmedämmung, den Ersatz von fossilen Heizsystemen und den Einsatz erneuerbarer Energien vor. Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO₂-Zertifikaten geprüft.

Einige Beispielprojekte

Die SFP Gruppe hat im Berichtsjahr die Installation von mehreren PV-Anlagen in Angriff genommen. Hier zwei Beispiele aus dem SF Retail Properties Fund:

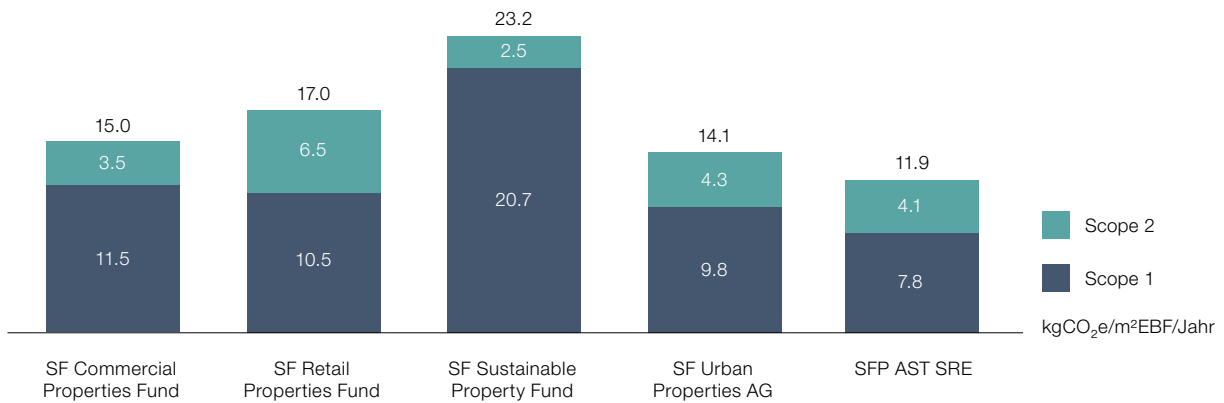
- Im Jahr 2021 wurde auf dem Clara Huus in Basel eine PV-Anlage mit einer Leistung von maximal 72 kWp installiert. Diese liefert Strom in der Höhe von gut 76 300 kWh pro Jahr, was den jährlichen Bedarf von ca. 15 Haushalten abdeckt. Der Eigenverbrauchsgrad beläuft sich auf 98.1%.
- Für die Liegenschaft Baselstrasse 10 in Zwingen wurde im Berichtsjahr ein Gesamterneuerungsprojekt (energetische Gebäudesanierung mit Dämmungen der Hüllen, Dachsanierung, Erneuerung der Heizmedien, Installation einer PV-Anlage) gestartet. Die PV-Anlage hat eine maximale Leistung von 359 kWp. Die durchschnittliche Solarstromproduktion anhand der PV-Leistung und Einstrahlung beträgt gut 380 500 kWh pro Jahr. Dies versorgt ca. 76 Haushalte für ein Jahr mit Strom. Der Eigenverbrauchsgrad beträgt 36.7% – der Reststrom wird ins Netz eingespeist. Die Gesamterneuerung wird im Jahr 2022 fertiggestellt und trägt langfristig zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei.

Die SFP Gruppe handelt proaktiv

Wir haben mit der Umsetzung des Klimaziels bei den direkten Immobilienanlagen begonnen: Mit einem spezialisierten Partner wurden die jährlichen Treibhausgasemissionen aller Immobilien berechnet, die von der SFP Gruppe direkt gehalten bzw. verwaltet werden. Per Ende 2020 wurden erstmals die Absenkpfade für Energieintensität und Treibhausgasemissionen aller direkten Immobilienfonds, der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate sowie für das Portfolio der SF Urban Properties AG erstellt. Im Jahr 2021 wurden die Datenerhebung und die Berechnungen fortgeführt – dies soll auch in Zukunft jährlich wiederholt werden, um für jedes Portfolio mit direkt bewirtschafteten Immobilien die Entwicklung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen im Rahmen der jeweiligen [Geschäftsberichte](#) im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» ausweisen zu können.

Für die energetische Bewertung der indirekten Immobilienanlagen wird die Auswertung von GRESB-Berichten vertieft. Dies gilt insbesondere bei internationalen Anlagen, wo die Berichterstattung bereits vollumfänglich abgedeckt wird. Bei Schweizer Anlagen wird dieser Weg ebenfalls beschritten: Im ESG-Engagement zielen verschiedene Fragen direkt auf die Energienutzung, sei es in Bezug auf Reduktionsmassnahmen oder auf Verhaltensänderungen der Nutzenden.

CO₂e-Intensität nach Scopes (2021)

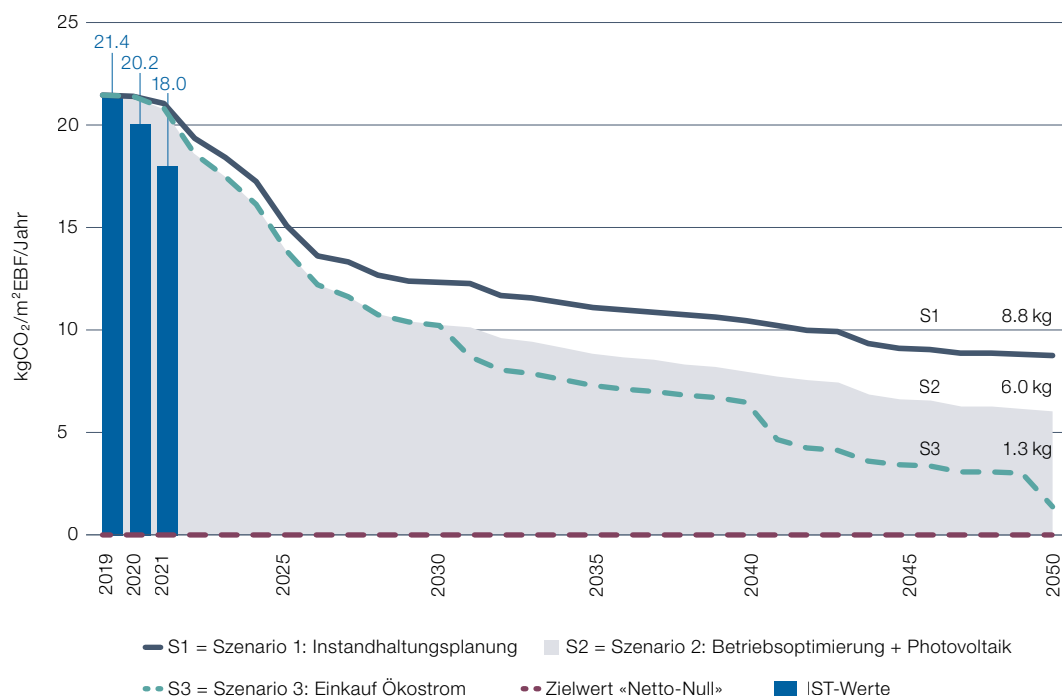


Absenkpfade zeichnen den Weg vor

Zur Realisierung der Klimaziele strebt die SFP Gruppe eine sehr gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, das heisst eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. In den jeweiligen Geschäftsberichten werden für jedes Anlageprodukt der direkten Immobilien die angenäherten Energieeffizienzklassen nach Energiebezugsfläche (EBF) gezeigt. Für das Fokusthema

Klimaschutz wurde ein SFP-Nachhaltigkeitscockpit aufgebaut. Dies erlaubt eine jährliche Überprüfung der KPIs, eine energetische Portfolioanalyse und eine langfristige Planung der Erneuerungsmassnahmen. Der Absenkpfad für Treibhausgasemissionen zeigt die Auswirkungen der geplanten Massnahmen und die Zielerreichung bis 2050 auf.

Treibhausgasemissionen Gesamttotal der Anlageprodukte



Aufteilung der Gesamtenergieintensität nach erneuerbarer und nicht erneuerbarer Energie (2021)



Für die direkten Immobilienanlagen werden die erstellten Absenkpfade für Energieintensität und Treibhausgasemissionen fortlaufend verfeinert und in den jeweiligen Geschäftsberichten ausgewiesen. Die Investitionsplanung richtet sich zukünftig an diesen Daten aus und berücksichtigt erforderliche Massnahmen wie beispielsweise die Sanierung der Gebäudehülle oder die Installation von PV-Anlagen. Bei Bedarf wird die Investitionsplanung überarbeitet, etwa wenn sich die Zusammensetzung eines Gefässes durch Zu- und/oder Verkäufe verändert.

Bei den indirekten Immobilienanlagen werden im Rahmen der ESG-Ziele der SFP Gruppe seit 2021 die Treibhausgasemissionen, der Energie- sowie der Wasserverbrauch der einzelnen Anlagegefässe erfasst. Dabei werden Informationen der einzelnen Anbieter und von Drittanbietern berücksichtigt. Gegenüber dem Vorjahr ist die Informationsdichte viel höher und die Mehrheit der Anbieter arbeitet gegenwärtig an der Datenqualität. So wird abgeklärt, inwieweit die Anlagen bereits mit den langfristigen politischen Klimazielen kompatibel sind.



Darstellung der Energie und Treibhausgase auf Fondsebene

	Einheit	SF Commercial Properties Fund 2021	SF Retail Properties Fund 2021
Liegenschaften	Anzahl	18	84
Energiebezugsfläche (EBF)	m ²	167 696	204 963
Gesamtenergieverbrauch	MWh	12 239	18 669
Anteil erneuerbar	MWh	1 804	4 185
Anteil nicht erneuerbar	MWh	10 435	14 484
Strom (Total)	MWh	3 338	5 363
Erneuerbarer Strom	MWh	1 529	2 456
Nicht erneuerbarer Strom	MWh	1 809	2 907
Wärme (Total)	MWh	8 900	13 305
Heizöl	MWh	2 767	4 714
Gas	MWh	5 427	4 187
Fernwärme (Total)	MWh	621	3 663
Anteil erneuerbar	MWh	236	1 388
Anteil nicht erneuerbar	MWh	386	2 275
Holzsplitzel	MWh	0	0
Wärmepumpe (Total)	MWh	85	742
Anteil erneuerbar	MWh	39	340
Anteil nicht erneuerbar	MWh	46	402
Energieintensität	kWh/m²EBF/Jahr	73.0	91.1
Stromintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	19.9	26.2
Wärmeintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	53.1	64.9
CO₂e-Emissionen (inkl. Allgemestrom und Wärme)	tCO ₂ e	2 507	3 578
CO ₂ e-Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	1 923	2 242
CO ₂ e-Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	584	1 336
CO₂e-Intensität	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	14.9	17.5

Zur Berechnung der Angaben wurden weitestgehend reale Verbrauchsdaten erhoben (Anteil Primärdaten: 84%). Der Anteil von Primärdaten wird über die nächsten Jahre stetig erhöht. Auf Basis von Nebenkostenabrechnungsdaten wurden die jeweiligen Allgemestrom- und Wärmeverbräuche bestimmt, die Verbräuche heizgradbereinigt und die CO₂-Emissionen gemäss GHG-Protokoll berechnet. Wo keine Primärdaten verfügbar waren, wurden die Daten modelliert.

Liegenschaften in Gesamtanierungen oder Zukäufe von Liegenschaften im letzten Monat des Berichtsjahrs wurden nicht berücksichtigt.

SF Sustainable Property Fund 2021	SF Urban Properties AG 2021	SFP AST Swiss Real Estate 2021	Total 2021	Total 2020
108	42	26	278	258
281 662	121 458	64 561	840 340	832 278
28959	9342	4306	73515	82421
2202	1678	819	10686	15155
26757	7665	3488	62829	67266
3088	1452	1207	14449	19722
1414	665	553	6618	9033
1674	787	654	7831	10689
25871	7890	3099	59066	62699
10688	1282	72	19523	26527
13204	3980	2358	29156	20808
1504	2417	516	8722	13473
570	916	196	3305	5106
934	1501	321	5416	8367
0	0	0	0.3	276
475	211	153	1666	1614
218	96	70	763	739
257	114	83	903	875
102.8	76.9	66.7	87.5	99.0
11.0	12.0	18.7	17.2	23.7
91.9	65.0	48.0	70.3	75.3
6548	1718	766	15117	16803
5841	1190	503	11699	12056
707	528	263	3418	4747
23.2	14.1	11.9	18.0	20.2

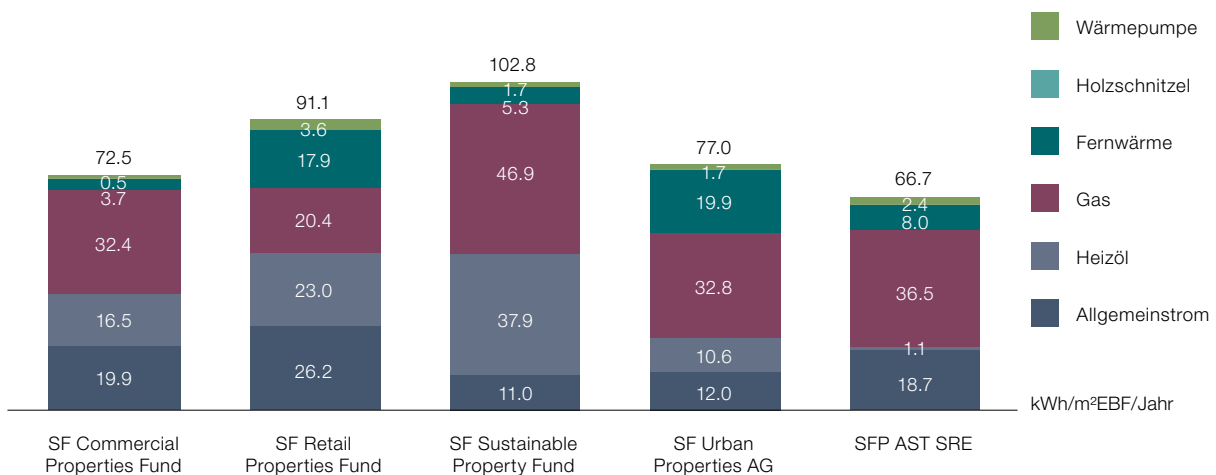
Die Datenqualität steigern

Die SFP Gruppe konnte in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Partner den Datenerhebungsprozess beschleunigen. Dies war für die Eingabe der GRESB-Reports von grosser Bedeutung und wird in Zukunft weiter verbessert.

Bei den direkten Immobilienanlagen ist die Steigerung der Datenqualität und des Abdeckungsgrads eine grosse Herausforderung. In unserem ersten ESG-Bericht basierte die Datengrundlage für den Energieverbrauch auf dem BAFU-PACTA-Verfahren. Im darauffolgenden Jahr wurde die CO₂-Intensität erstmals anhand von Primärdaten ermittelt. Der Anteil an Primärdaten wird über die nächsten Jahre stetig

erhöht, indem Messkonzepte erarbeitet und implementiert werden. Die bessere Datenqualität erlaubt es, den effektiven Verbrauch besser einzuschätzen und entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Durch die Datenbeschaffung basierend auf den Nebenkostenabrechnungen hat sich der Kontakt zu unseren Bewirtschaftern vertieft und das Bewusstsein für das Thema Nachhaltigkeit erhöht. Die Digitalisierung und die Automatisierung der Informationsflüsse werden die Zusammenarbeit stärken und die Prozesse beschleunigen.

Gesamtenergieintensität nach Quelle (2021)



Bei den indirekten Immobilienanlagen zeichnet es sich auch für die Schweiz ab, dass der GRESB-Standard zur massgeblichen Benchmark wird. Dank unserer GRESB-Mitgliedschaft können wir immerhin für knapp 70% unserer beiden Schweizer Fonds das GRESB-Reporting zur Analyse beziehen. Die Herausforderung besteht darin, die publizierten Informationen zu erfassen und möglichst vergleichbar zu machen. Wie vorgängig erwähnt, leistet die AMAS einen wichtigen Beitrag zu einer einheitlichen Berichterstattung ausgewählter umweltrelevanter Kennzahlen. Dies wird allein jedoch nicht genügen, um eine umfassende Beurteilung tätigen zu können.

Es ist weiterhin schwierig, konkrete Daten wie Treibhausgasemissionen, Energie- oder Wasserintensität für indirekte Immobilienanlagen zu erhalten. Besonders dem Wasserverbrauch wird weiterhin eine vernachlässigbare Aufmerksamkeit geschenkt. Über die einzelnen Produkte werden nur uneinheitliche Informationen veröffentlicht.

Für ein verlässliches Nachhaltigkeitsmonitoring legt die SFP Gruppe den Fokus auf vergleichbare Messkriterien und eine konstant hohe Datenqualität.

Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft

Ressourcenschonend planen und arbeiten

Wenn sich die Gesellschaft in Richtung Kreislaufwirtschaft entwickeln will, ist der schonende Umgang mit Rohstoffen unabdingbar. Eine ökologisch nachhaltige Unternehmensführung, die sich an einer umweltschonenden Nutzung endlicher Ressourcen orientiert, hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Aus diesem Grund prüft die SFP Gruppe bei Gesamtanierungen, ob Bauelemente oder technische Installationen wiederverwendet werden können.

Der Gebäudebereich ist weltweit einer der grössten Ressourcenverbraucher. Besonders Rohstoffe wie Wasser, Zement und Sand, die im Zuge der Betonproduktion benötigt werden, sind endliche Ressourcen. Unser Ziel ist es, negative ökologische und soziale Auswirkungen durch eine überlegte Auswahl der Rohstoffe und Produktion der Materialien möglichst zu reduzieren und den Nutzungskomfort durch den Einsatz hochwertiger Materialien zu steigern. Durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft kann die SFP Gruppe einen Beitrag zur Reduktion des Ressourcen- und Materialverbrauchs leisten, Abfall reduzieren und so die Umwelt schützen.

Die SFP Gruppe konzentriert sich zur Ressourcenschonung auf die Wiederverwertung von bereits verwendeten Materialien und die Reduzierung von Abfall.

Die SFP Gruppe wägt genau zwischen Sanierung und Ersatzneubau ab, wobei ein Ersatzneubau nur bei ganz bestimmten Kriterien vorgezogen wird. Mittels Qualitätsbeschrieb werden Anforderungen an ökologische Aspekte schon im Rahmen der Ausschreibungen definiert. Bei einem Heizungsersatz werden erneuerbare Energien anstelle von Systemen mit fossilen Brennstoffen eingesetzt. Es ist geplant, durch die System- und Bauteiltrennung, Bauteile von unterschiedlicher betrieblicher und technischer Qualität während der Planungs- und Realisierungsphase nach Möglichkeit stringent voneinander zu trennen. Ausserdem werden Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer nicht mehr miteinander verbunden. So wird der Austausch einzelner Elemente ermöglicht, ohne dass noch funktionstaugliche Teile zerstört werden müssen. Dies schont Ressourcen und sichert den hohen Nutzwert der Immobilie für die Zukunft.

Auch die Betrachtung der grauen Energie spielt für die SFP Gruppe eine grosse Rolle bei der Verbesserung der Liegenschaften. Eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus (Life Cycle Assessment, Ökobilanz) wird dabei angestrebt.

Wir prüfen zurzeit den Rohstoffverbrauch künftig zu messen.





Soziale Verantwortung

Ein offener Dialog für starke
Stakeholderbeziehungen

Attraktive Arbeitgeberin

Ein gutes und ehrliches Miteinander

Die SFP Gruppe will als attraktive Arbeitgeberin kompetente Mitarbeitende gewinnen und langfristig in der Unternehmensgruppe halten, denn sie stellen in der Immobilienbranche einen zentralen Schlüssel zum Erfolg dar. Wir bieten nicht nur gute Arbeitsbedingungen, sondern auch Möglichkeiten zur beruflichen Weiterbildung. Wir möchten alle Mitarbeitenden stärker einbinden und ihnen vermehrt Verantwortung und Kompetenzen übertragen.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der SFP Gruppe ist neben der Personalabteilung dafür verantwortlich, die Reputation des Unternehmens als attraktive Arbeitgeberin zu schützen und zu fördern. In Workshops wurden Werte und Verhaltensweisen definiert, welche die SFP Gruppe auszeichnen und die Grundlage allen Handelns innerhalb der SFP Gruppe bilden sollen: Ehrlichkeit, Respekt, Commitment, Mitverantwortung und Kommunikation. Diese Werte wurden mit den Mitarbeitenden geteilt und werden im Alltag von den Führungspersonen in einem respektvollen Umgang vorgelebt: Die Führungskräfte sind zugänglich und gut erreichbar sowie offen und ehrlich in der Kommunikation. Unser aller Kompass ist der [Verhaltenskodex](#) für ethische Unternehmensführung.

Vorteilhafte Arbeitsbedingungen

Motivierte und bestens qualifizierte Mitarbeitende erlauben es uns, unsere wirtschaftliche Leistung kontinuierlich zu steigern, uns weiterzuentwickeln und die Anforderungen unserer Kundschaft, Geschäftspartner und anderer Stakeholder zu erfüllen. Zufriedene Mitarbeitende bleiben länger bei derselben Arbeitgeberin, sind loyal und bilden sich innerhalb und ausserhalb des Unternehmens weiter. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, unseren Einfluss auf die Zufriedenheit, die wirtschaftliche Situation, die Gesundheit, die Bildung und das Engagement unserer Mitarbeitenden zu nutzen, um einerseits Mitarbeitende zu halten und andererseits unser Arbeitgeberinnenimage zu stärken.

Die SFP Gruppe bietet ihren Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehören marktgerechte Löhne, fünf Wochen Ferien (ab dem 50. Lebensjahr sechs Wochen) sowie ein geschenkter Ferientag am 24. Dezember. Bei der Geburt eines Kindes gewähren wir 16 Wochen Mutter- sowie zwei Wochen Vaterschaftsurlaub bei einer Lohnfortzahlung von 100% nach Absolvierung des ersten Dienstjahrs. Teilzeitarbeit ist in der Schweiz mehr denn je beliebt und die SFP Gruppe unterstützt dieses für beide Seiten attraktive Arbeitsmodell.

Sämtliche Arbeitsverträge stützen sich auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben, wobei kein in der SFP Gruppe ausgeübter Beruf einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt ist.

Wir bieten unseren Mitarbeitenden ein gutes Arbeitsumfeld. Die Arbeitszeiten gestalten wir familienfreundlich und wir fördern die Selbstverantwortung. Dies wird von den Mitarbeitenden geschätzt.

Aus- und Weiterbildung

Im jährlichen Qualifikationsgespräch eruiert die Mitarbeitende und Vorgesetzte gemeinsam die individuellen Leistungen und den Entwicklungsweg. 2021 haben 100% der Mitarbeitenden eine Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten.

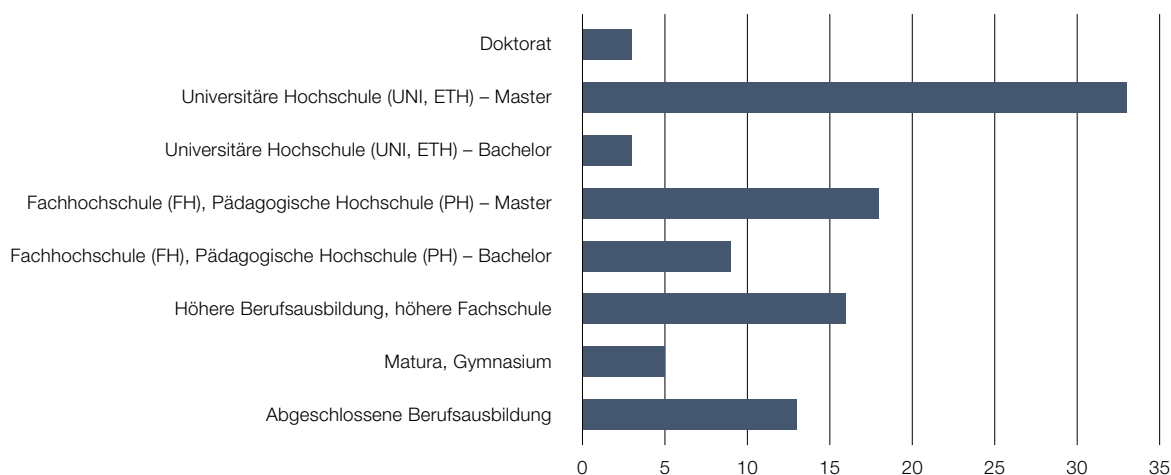
Durch die Aufnahme eines neuen Reglements entstand ein klares Verständnis über die Verantwortlichkeit, das Ziel sowie den Inhalt des Aus- und Weiterbildungsprogramms des Unternehmens. Wir wollen unsere Mitarbeitenden dazu motivieren, ihr Wissen durch Weiterbildung auszubauen. Deshalb bietet die

SFP Gruppe nicht nur interne, sondern auch externe Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen an. Es wurden Aus- und Weiterbildungen in den Bereichen Immobilien, Kapital- und Finanzmarkt sowie in den Themenbereichen Recht, Management, Nachhaltigkeit und Fremdsprachen unterstützt. Die Kosten für Kurse oder Seminare werden oft direkt von der SFP Gruppe übernommen. Bei länger dauernden Ausbildungen wird eine Kostenbeteiligung der SFP Gruppe in einer individuellen Vereinbarung festgehalten. Im Berichtsjahr haben 20 Mitarbeitende dieses Angebot genutzt.

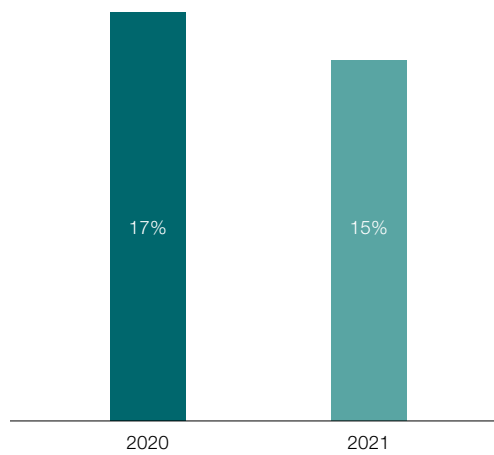
Durchschnittlich wurden im Berichtsjahr für eine Aus- oder Weiterbildung pro Person rund 40 Stunden investiert.

Die SFP Gruppe bildet keine Lernenden aus. Im Berichtsjahr 2021 wurde erstmals ein kaufmännisches Praktikum angeboten.

Ausbildungsstand Mitarbeitende per 31.12.2021



Entwicklung der Fluktuationsrate über die gesamte SFP Gruppe



Massnahmen für langfristig zufriedene Mitarbeitende

Um die Mitarbeiterzufriedenheit ganzheitlich zu erfassen, führen wir seit 2021 eine jährliche qualitative sowie anonyme Befragung aller Mitarbeitenden durch. Wir bemühen uns, auf die Anliegen und Bedürfnisse unserer Mitarbeitenden noch stärker einzugehen, um die Fluktuation weiter zu reduzieren sowie die Motivation und die Zufriedenheit zu erhöhen. Es ist deshalb erfreulich, dass die Fluktuationsrate im Berichtsjahr erneut gesenkt werden konnte. Sie betrug 15%.

Uns ist bewusst, dass auch die Vergütung einen bedeutenden Einfluss auf unsere Attraktivität als Arbeitgeberin hat. Eine attraktive Gesamtvergütung soll mithelfen, Talente zu begeistern, zu fördern und an die SFP Gruppe zu binden. Zudem haben wir eine Evaluation unserer Nebenleistungen («fringe benefits») vorgenommen – mit besonderem Fokus auf die berufliche Vorsorge, um der stetig wachsenden Bedeutung des Themas Altersvorsorge gerecht zu werden.

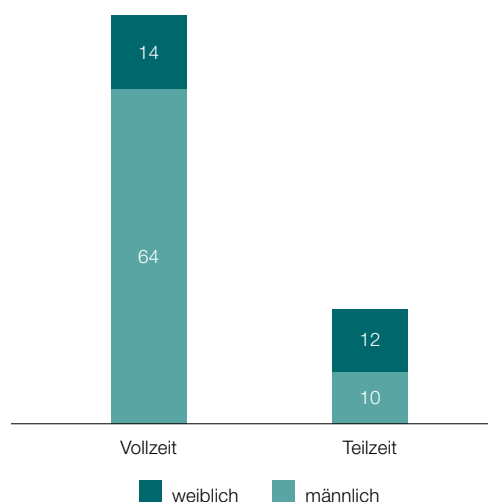
Ab 2022 profitieren deshalb unsere Mitarbeitenden von einer attraktiven Pensionskassenlösung inklusive neuem Wahlplan mit verbesserten Konditionen.

Personalkennzahlen der SFP Gruppe

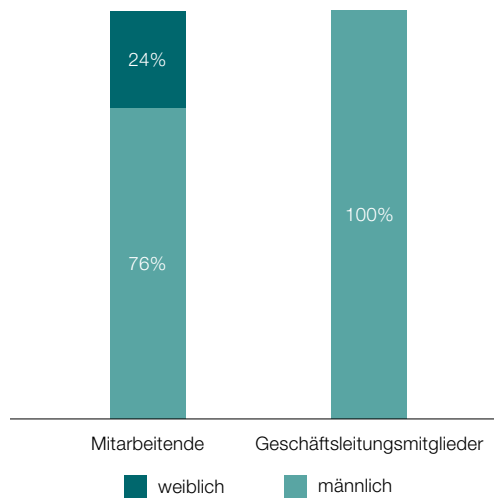
		2021	2020
Unbefristete Anstellung	Headcount	98	91
Weiblich	Headcount	24	27
Männlich	Headcount	74	64
Befristete Anstellung	Headcount	2	3
Weiblich	Headcount	0	1
Männlich	Headcount	2	2
Vollzeit	Headcount	78	70
Weiblich	Headcount	14	17
Männlich	Headcount	64	53
Teilzeit	Headcount	22	24
Weiblich	Headcount	12	11
Männlich	Headcount	10	13

Unter den insgesamt 100 Angestellten per Ende 2021 waren 76 männlich und 24 weiblich. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind ausschliesslich mit Männern besetzt. Zwei Personen befinden sich in einem temporären Arbeitsverhältnis, alle anderen Mitarbeitenden verfügen über unbefristete Verträge. Per 31.12.2021 waren 22 Personen in einem Teilzeitarbeitsverhältnis angestellt, während 78 Personen Vollzeit arbeiteten. Die durchschnittlichen Dienstjahre aller Mitarbeitenden betragen 3.5 Jahre gegenüber 3.2 Jahren im Vorjahr.

Mitarbeitende nach Anstellungsgrad



Mitarbeitende nach Geschlecht



Digitalisiertes Personalmanagement

Bereits 2020 wurden im Bereich Human Resources IT-Investitionen getätigt, um das digitalisierte Personalmanagement weiter zu optimieren. Die Einführung des Rekrutierungstools ermöglicht ein effizientes Bewerbungsmanagement und eine vereinfachte Zusammenarbeit mit den Linienverantwortlichen der ausgeschriebenen Stellen. Durch diese Investition verringert die Personalabteilung ihre administrative Arbeit erheblich und bietet der Linie eine anwenderorientierte Plattform an, um neue Talente zu gewinnen.

Wir haben ein benutzerfreundliches IT-Tool, welches den Mitarbeitenden ein einfaches Management aller administrativen Belange erlaubt, wie z. B. das Absenzenmanagement, die Spesenerfassung, Änderung persönlicher Daten usw.

Wir modernisieren und aktualisieren unseren Onlineauftritt regelmässig, wo auch offene Stellen publiziert werden. Mit unserem Rekrutierungstool werben wir neue Kräfte direkt über unsere Website und über verschiedene Onlinekanäle an. Zudem profitieren wir von unserem grossen Netzwerk und arbeiten mit Personalvermittelnden zusammen, welche die besten Talente ausfindig machen.

Weitere Digitalisierungsschritte sind in Planung.

Diversität, Chancengleichheit und Inklusion

Gleiche Möglichkeiten für alle

Wir verpflichten uns zur Geschlechterblindheit und wollen allen Mitarbeitenden attraktive Möglichkeiten für die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf auch in verantwortungsvollen Positionen anbieten (Teilzeitarbeit, flexible Arbeitszeiten, erweiterter Mutterschaftsurlaub, erweiterte Entschädigung bei Mutter- und Vaterschaftsurlaub). Im Personalreglement haben wir eine Stellungnahme der SFP Gruppe in Bezug auf das Diskriminierungsverbot, den Persönlichkeitsschutz sowie Informationen zum Beschwerdegang bei innerbetrieblichen Differenzen integriert.

Durch die Förderung von Diversität, Chancengleichheit und Inklusion kann die SFP Gruppe einen Beitrag zur Beseitigung von Diskriminierung leisten und so einen Einfluss auf die Gleichberechtigung und die soziale Stabilität innerhalb des Unternehmens und in der Gesellschaft insgesamt leisten.

Bekanntnis mit konkreten Massnahmen hinterlegt

2021 wurde ein Reglement zum Schutz vor sexueller Belästigung, Mobbing und Diskriminierung am Arbeitsplatz erlassen. Dieses Reglement soll unseren Verhaltenskodex sowie unsere Werte, die wir im geschäftlichen Alltag leben, ergänzen.

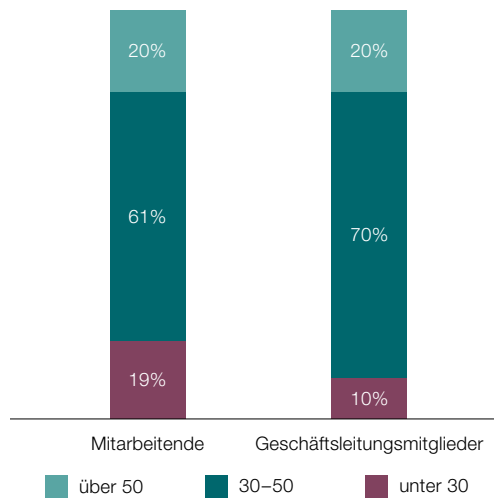
Bei offenen Positionen in Führungsgremien sind wir uns des «unconscious bias» bewusst. Unter «unconscious bias» verstehen wir unbewusste Denkmuster, automatische Stereotypen und blinde Flecken, welche uns im alltäglichen Verhalten kognitiv beeinflussen. Wir verpflichten uns, Fachkräfte mit der für die Position entsprechenden Expertise zu suchen, ungeachtet der

Wir sind der Meinung, dass Diversität in einem Team den Ideenaustausch fördert und den Blickwinkel erweitern kann. Deshalb sind für uns Gleichberechtigung und Inklusion aller Personen selbstverständlich, ungeachtet der Herkunft, des Geschlechts, des Alters, der Religion, der sexuellen Orientierung, der körperlichen Möglichkeiten oder der Weltanschauung. Wir distanzieren uns von jeglichen diskriminierenden Handlungen. Wir leben Diversität und Inklusion aktiv und berücksichtigen diese in allen Belangen: bei der Rekrutierung, beim Anstellungsverhältnis und bei Managemententscheidungen.

Herkunft, des Geschlechts, des Alters, der Religion, der sexuellen Orientierung, der körperlichen Möglichkeiten oder der Weltanschauung.

Wir wollen unseren Mitarbeitenden weiterhin attraktive Konditionen bieten, damit eine gesunde Work-Life-Balance möglich ist und auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sichergestellt werden kann. Im Berichtsjahr 2021 haben wir ein Reglement zum Homeoffice lanciert, um so den Mitarbeitenden mehr Flexibilität in der persönlichen Arbeitsorganisation zu ermöglichen.

Mitarbeitende nach Altersgruppe



Verfahren zur Meldung von Diskriminierungsfällen

Mitarbeitende können Diskriminierungsfälle über drei Eskalationsstufen innerhalb des Unternehmens melden: über die Vorgesetzten, die HR-Verantwortlichen oder das Compliance-Team. Ein Briefkasten in der Personalabteilung gibt den Mitarbeitenden die Möglichkeit, Anfragen oder Mitteilungen über Diskriminierung auch anonym zu hinterlegen. Die Personalabteilung hat im Berichtsjahr keine derartigen Mitteilungen erhalten. Zudem existiert eine durch das Compliance-Team betreute E-Mail-Adresse (verhaltenskodex@sfp.ch), an die man Beschwerden einreichen kann. Im Berichtsjahr wurde keine E-Mail an diese Adresse gesendet.

Für Mitarbeitende, die ihr Anliegen nicht innerhalb des Unternehmens zur Sprache bringen wollen, stellt das Unternehmen eine unabhängige externe Anlaufstelle zur Verfügung. Diese externe, psychologisch geschulte Kontaktperson darf die Namen der Mitarbeitenden, die sie kontaktieren, nicht an die SFP Gruppe weitergeben. Somit ist der Schutz der Anonymität und der Integrität gewährleistet, es sei denn, die betroffenen Mitarbeitenden stimmen einer Weitergabe zu. Die Mitarbeitenden können mit dieser Kontaktperson ihr Anliegen besprechen und Unterstützung im Umgang mit einer schwierigen Situation sowie zur Lösung derselben erhalten. Es gab im Jahr 2021 keine Diskriminierungsvorwürfe, welche über die externe Anlaufstelle platziert wurden.

Geschäftsleitungsmitglied nach Altersgruppe

Unter 30 Jahre alt	%	10
Alter zwischen 30–50 Jahre	%	70
Über 50 Jahre alt	%	20

Mitarbeitende nach Altersgruppen ohne Auszubildende, Praktikanten, Trainees, Externe

Unter 30 Jahre alt	Headcount	19
Alter zwischen 30–50 Jahre	Headcount	61
Über 50 Jahre alt	Headcount	20

Mieterwohlbefinden

Offen und lösungsorientiert im Dialog

Die SFP Gruppe schafft einen Mehrwert für ihre Mieter, indem sie ihre Bestandsportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien optimiert. Bei Bau- und Erneuerungsprojekten legen wir viel Wert auf einen möglichst hohen Innenraumkomfort. Hierbei sind Sicherheit, viel Tageslicht und hoher thermischer Komfort von besonderer Bedeutung.

Unzufriedene Mieter oder gar Mieterwechsel sind in der Regel mit bedeutenden Aufwänden verbunden – insbesondere bei Geschäftsimmobilien. Im Gegenzug sind zufriedene Mieter die besten Botschafter und können helfen, Leerstände zu vermindern. Deshalb ist uns viel an zufriedenen Mietern sowie stabilen Mietverhältnissen gelegen. Das Wohlbefinden der Mieter ist hierfür ein entscheidender Faktor. Dieses können wir unter anderem durch den Innenraumkomfort beeinflussen, andererseits aber auch durch Kommunikation und Dialog.

Dabei setzen wir vermehrt nicht nur auf den Dialog zwischen uns und unseren Mietern, sondern fördern auch den Austausch von Mietern untereinander. So werden beispielsweise Bedürfnisse erkannt, die bei der gezielten Vermarktung freier Flächen helfen, die Mieterstruktur zu optimieren, indem allenfalls fehlende Dienstleistungen abgedeckt werden. Gleichzeitig weiss der neue Mieter, dass es vor Ort eine Nachfrage gibt. Durch diese Synergien kann der Ort für bestehende und neue Mieter attraktiver werden.

Bei Gewerbeflächen ergibt sich auch die Möglichkeit, zusätzlich zum Mietverhältnis Projekte zusammen zu realisieren. Vor allem bei baulichen Investitionen im Umfeld der Mietfläche ist ein Mitwirken der Mieter von grossem Vorteil, um Bedürfnisse zu erkennen und nachhaltige Verbesserungen zu erreichen.

Anpassung an Bedürfnisse

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten achten wir auf flexible Grundrisse, zusätzlich mietbare Nutzflächen und halböffentliche oder öffentliche Begegnungsräume. Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte fördern die Mieterinteraktionen und damit den Zusammenhalt unter den Mietern. Durch flexible Grundrisse und zumietbare Wohn-/Gewerberäume können wir rasch und flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse eingehen. Ziel ist es, immer optimale Gebäude für die Mieter bereitstellen zu können.

Weitere wichtige Punkte sind die zunehmend älter werdende Gesellschaft und die Gewährleistung der Teilnahme am öffentlichen Leben für Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Wir wollen Menschen mit Handicap, verletzungshalber eingeschränkten Mietern sowie älteren Menschen einen einfachen Zugang und selbständige Mobilität ermöglichen.

Die SFP Gruppe möchte Objekte für Mieter mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten anbieten. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen können Energiekosten ein entscheidender Kostenfaktor sein. Auch hier setzen wir mit unseren Massnahmen an.

E-Mobility-Ladesäulen und die entsprechende Infrastruktur bilden die Grundlage für Elektromobilität. Hinsichtlich des Vorsehens und des späteren Ausbaus von Parkplätzen mit E-Mobility-Ladesäulen gilt für Wohn-/Bürobauten die SIA-Norm 2060. Für Einzelhandel und Gewerbe werden je nach Bedarf und in Absprache mit den Mietern Schnellladestationen vorgesehen.

Proaktiver Dialog

Wer zufrieden ist, bezahlt gern seine Miete und übernimmt eine gewisse Verantwortung für die Wohnung bzw. die Gewerbefläche, was unsere Aufwendungen reduziert. Und auch für die Mitarbeitenden der SFP Gruppe und der externen Bewirtschaftung ist die Arbeit befriedigender und motivierender, wenn das Verhältnis mit den Mietern freundschaftlich ist. Deshalb suchen wir einen offenen und lösungsorientierten Dialog via Verwaltung oder in besonderen Fällen sogar direkt. So lassen sich Schwierigkeiten schnell aus dem Weg räumen und Missverständnisse vermeiden.

Auch 2021 gab es bei einigen Mietern aufgrund der Pandemie und der damit einhergehenden Einschränkungen Zahlungsschwierigkeiten. Wir haben partnerschaftliche Lösungen für die jeweilige Situation gesucht und Abzahlungsvereinbarungen sowie Stundungen vereinbart, um den Druck auf die Mieter auszugleichen.

In naher Zukunft werden sich jedoch finanzielle Mehrbelastungen für die Mieter kaum vermeiden lassen. Dies aufgrund steigender Zinsen, Inflation und höherer Energiekosten. Obwohl dies breiten Kreisen der Bevölkerung bewusst ist, wird dies die Beziehung zu vielen Mietern belasten. Die Dialogkultur und die offene Kommunikationspolitik erhalten deshalb inskünftig noch grössere Bedeutung.

Für die kommenden Jahre planen wir Mieterumfragen zur Zufriedenheit und werden darauf basierend weitere Verbesserungen einleiten.

Lebensräume mit Charakter

Mehrwert für Mieter und Umwelt

Lebensräume mit Charakter können die Attraktivität von Immobilien steigern und somit zu einer erhöhten Nachfrage bzw. erhöhtem Mietpotenzial und geringerem Mieterwechsel führen. Die SFP Gruppe engagiert sich insbesondere in städtischen Gebieten für biodiverse Konzepte.

Die Lebensqualität der meisten Menschen wird in grossem Mass von ihrer Wohnung, der Arbeitsstätte und den Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum beeinflusst – also auch von unseren Immobilien. Wir sind bemüht, unser Bestandsportfolio so zu optimieren, dass sich unsere Mieter wohlfühlen. Aber auch für die lokale Umgebung, die Umwelt und unsere Investoren wollen wir einen Mehrwert schaffen. Demnach kann die SFP Gruppe mit der Lebensraumentwicklung zum Charakter eines Standorts beitragen und einen Beitrag zur lokalen Infrastruktur und zu lokalen Dienstleistungen leisten.

Neben einer modernen und wandelbaren Gestaltung der Mietflächen setzt die SFP Gruppe ihr Augenmerk vermehrt auf eine freundliche, ansprechende und einladende Umgebung. Dazu gehören zum Beispiel die Bepflanzung von Grünflächen unter Berücksichtigung der Biodiversität oder das Errichten von Spielplätzen. Zudem wird bei Neu- und Umbauten Wert darauf gelegt, beispielsweise Altbaumbestände möglichst zu schonen. Vor allem das Thema Biodiversität wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen und wohl auch zu einem Wettbewerbsvorteil führen, weil naturnahe Anlagen die Aufenthaltsqualität erhöhen und Immobilien aufwerten. Aktuelle und künftige Herausforderungen werden in der Umsetzung von Biodiversitätskonzepten bestehen.

Neben den Möglichkeiten, positive Akzente zu setzen, haben wir auch potenziell negative Auswirkungen auf die lokale Gemeinschaft im Blick – beispielsweise durch die Bautätigkeit. Mit proaktiven Informationen stehen wir mit unseren Mietern im Austausch. Durch einen offenen Dialog können Missverständnisse ausgeräumt und für bestehende Beeinträchtigungen kann gemeinsam eine Lösung gefunden werden.



Stakeholderdialog

Wir legen Wert auf stabile Partnerschaften

Eine ansprechende Rendite sowie eine marktgerechte Miete sind wichtig, um Investoren, Kunden und Mieter zufriedenzustellen. Die SFP Gruppe steht aber darüber hinaus für einen direkten Austausch und anspruchsvolle Dienstleistungen. Das verstärkte Engagement im Bereich Nachhaltigkeit sieht die SFP Gruppe auch als Beitrag zur Kundenorientierung, denn immer mehr Investoren und Mieter machen nachhaltiges Handeln zur Bedingung einer stabilen Geschäftspartnerschaft.

Die Interessen der Investoren, Kunden und Mieter stehen für die SFP Gruppe als Dienstleistungsunternehmen im Zentrum aller Aktivitäten. Nur wenn wir unsere Anspruchsgruppen zufriedenstellen, Wertschöpfung gewährleisten und Mehrwert bieten, bauen wir nachhaltige Beziehungen auf und behaupten uns langfristig erfolgreich im Wettbewerb. Viele Investoren sowie Kunden bewerten die SFP Gruppe anhand der Anlagerendite. Doch wir haben weitere Stärken – zum Beispiel den direkten Austausch mit den Portfoliomanagern, massgeschneiderte Dienstleistungen und tiefgreifende Kenntnisse des Anlageuniversums Immobilien. Eine offene und transparente Kommunikation ermöglicht den Stakeholdern, fundierte Entscheidungen zu treffen. Ausserdem kann sie zur Mietersensibilisierung für Nachhaltigkeit beitragen, was dem Umweltschutz dienen kann.

Unseren ESG-Engagement-Ansatz entwickeln wir mit einem klaren Fokus auf die Kundenbedürfnisse und stehen diesbezüglich in regelmässigem Austausch mit verschiedenen Stakeholdern. Diese priorisierte ESG-Profilierung ermöglicht eine stärkere Bindung unserer Kunden, was neue Chancen und Geschäftsmöglichkeiten bietet.

Austausch in alle Richtungen

Der aktive Dialog mit unseren Investoren ist in allen Phasen der Kundenbetreuung relevant, von der Akquisition bis zur Bestandspflege. Durch den Einbezug stärken wir die Bindung zu den Investoren, was neben allen quantitativen Faktoren auch wichtig für den Geschäftserfolg ist.

Die Zufriedenheit der Mieter soll zukünftig in Zusammenarbeit mit dem Link Institute in regelmässigen Befragungen gemessen werden. Dabei werden im Bereich Wohnen die Themen Behaglichkeit, Sicherheit und Zufriedenheit mit dem betreuenden Bewirtschaftungsunternehmen beurteilt. Bei den Gewerbetreibenden steht die Funktionalität anstelle der Behaglichkeit im Fokus. Die Resultate der Umfrage werden im Benchmark mit anderen Anbietern im Markt gespiegelt.

Verbesserte digitale Formate

Die Pandemie erschwerte auch im Berichtsjahr den direkten persönlichen Austausch mit unseren Stakeholdern und erforderte verstärkt die Kommunikation über den digitalen Weg. Mit dem Ausbau des Client-Relationship-Management-(CRM)-Systems können Stakeholder künftig systematischer betreut und noch besser in die Kommunikation eingebunden werden.

Die Zusammenarbeit mit den Verwaltern wurde gestärkt und die Informationsflüsse wurden beschleunigt. Im Rahmen einer verstärkten Digitalisierung werden die Prozesse weiter optimiert. Eine zu schaffende Stelle wird die Datenerhebung für alle direkten Anlagegefässe koordinieren und professionalisieren, was zu einer Entlastung der Portfolio-Management-Teams führen wird.

Seriöser Umgang mit Anlegerbeschwerden

Anlegerbeschwerden (Beschwerden von direkten Kunden der SFP Gruppe resp. Anlegern in den kollektiven Kapitalanlagen) werden gemäss dem in der entsprechenden Weisung festgelegten Prozess inkl. Entscheid- und Eskalationsgremien sowie Kontrollen bearbeitet. Ansprechpartner für Investorenbeschwerden ist jeweils der zuständige Relationship Manager. Jegliche Investorenreklamationen werden im CRM-Tool hinterlegt.

Uns ist eine regelmässige und zeitnahe Kommunikation mit allen Stakeholdern wichtig. Wir fördern proaktiv den Informationsfluss.





Governance

Geschäftsführung als Teil sozialer Verantwortung

Corporate Governance und Compliance

Korrektes Handeln in allen Bereichen

Eine einwandfreie Corporate Governance ist die Voraussetzung für das gesetzeskonforme und ethisch korrekte Handeln der SFP Gruppe und setzt so den Rahmen für alle geschäftlichen Aktivitäten. Dabei ist Corporate Governance kein starres System, sondern muss ständig an die aktuellen Entwicklungen und Gesetzesänderungen angepasst werden.

Governance und Compliance führt zu erhöhter Fairness und Rechenschaft und wahrt die Interessen aller Stakeholder. Zudem trägt es zur Korruptionsbekämpfung und zur Bekämpfung von wettbewerbswidrigem Verhalten bei.

Corporate Governance übernimmt auch für die internen Abläufe eine entscheidende Rolle: Sie bestimmt, wie die Mitarbeitenden ihre Arbeit erfüllen. Damit die Mitarbeitenden sich richtig verhalten können, müssen sie die Regeln und ihre Kompetenzen kennen. Es ist deshalb wichtig, dass die Mitarbeitenden klar und verständlich über ihre Handlungsspielräume informiert werden. Es gehört zu den Aufgaben der Abteilung Compliance, konkrete Weisungen zu erarbeiten und diese regelmässig zu aktualisieren, Schulungen durchzuführen, bei Fragen zu beraten und die Einhaltung der Regeln zu kontrollieren.

Unternehmen stehen heute sowohl als Marktteilnehmende als auch als Teil der Gesellschaft im Fokus der Öffentlichkeit. Verhält sich ein Unternehmen auch nur scheinbar nicht regelkonform, kann es sein, dass ein über Jahre aufgebauter guter Ruf und das Vertrauen der Anspruchsgruppen erheblichen Schaden nehmen. Corporate Governance bezweckt, das ethische Verhalten des Unternehmens sicherzustellen und seine Reputation zu schützen. Die organisatorische Verankerung von Corporate

Unser Verständnis von nachhaltiger Geschäftsführung und Ethik soll sich in all unseren Prozessen widerspiegeln.

Externe Interessenvertretung¹

Die SFP Gruppe ist Mitglied in unterschiedlichen Vereinen und Verbänden.

Organisation	Mitgliedschaft	Status
Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP)	SFP Group AG	Mitglied
Asset Management Association (AMAS)	SFP Funds AG	Aktives Mitglied im Fachausschuss Immobilien
COPTIS (Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung)	SFP AG	Aktives Mitglied
SwissACT (Swiss Association of Corporate Treasurers)	SFP Group AG	Mitglied
Swiss Risk Association	SFP Group AG	Mitglied
Swiss Sustainable Finance (SSF)	SFP Group AG	Mitglied
Entwicklung Schweiz	SFP Group AG	Mitglied

¹ In folgenden Vereinen und Verbänden vertreten Mitarbeitende der SFP Gruppe ihre Kunden: Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST), Verband Immobilien Schweiz (VIS) und Swiss Circle AG

Corporate Governance wird streng überwacht

Die SFP Gruppe verfügt über eine Vielzahl an Weisungen, die detaillierte Vorgaben für spezifische Themen der Geschäftsbereiche und die dabei geltenden Regeln enthalten. Diese Weisungen werden regelmässig aktualisiert, durch den Verwaltungsrat genehmigt und in Kraft gesetzt. Er hat als oberstes Leitungsorgan der SFP Gruppe die Verantwortung für die Gestaltung und die Einhaltung der Corporate Governance.

Die Geschäftsleitungen der Gruppengesellschaften setzen diese Vorgaben innerhalb ihrer Verantwortungsbereiche und gemäss dem vom Verwaltungsrat erlassenen Organisations- und Kompetenzreglement um. Die Abteilungen Legal und Compliance spielen eine wichtige Rolle bei der Erarbeitung der normativen Regeln (Statuten, Organisations- und Kompetenzreglement), deren Genehmigung durch die Aufsichtsbehörden sowie bei den stichprobenmässigen Kontrollen der Einhaltung.

Compliance entspricht dem Selbstverständnis

Die Einhaltung von Gesetzen, Regeln und freiwilligen Kodizes ist für die SFP Gruppe ebenso selbstverständlich wie wichtig. Zum einen gilt dies aus formalen Gründen, da sich die SFP Gruppe unter der Aufsicht der FINMA befindet. Die daraus resultierenden Pflichten und aufsichtsrechtlichen Vorgaben müssen permanent eingehalten, dokumentiert und notifiziert werden. Zum anderen entspricht Compliance dem Selbstverständnis der SFP Gruppe und unseren Unternehmenswerten.

In der Berichtsperiode konnten die unternehmensweiten Kontrollen sowohl in der Breite wie auch in ihrer Tiefe erneut verstärkt werden. Ebenso wurde das Weisungswesen durch den Erlass neuer oder überarbeiteter bereichsspezifischer Weisungen weiter gestärkt.

Im Berichtsjahr 2021 wurden der SFP Gruppe keine Sanktionen aufgrund der Nichteinhaltung von Auflagen oder Gesetzen auferlegt. Es gab keine bestätigten Korruptionsvorfälle und auch keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartellrecht.

Der Verhaltenskodex regelt, wie Werte gelebt werden

Das zentrale Dokument, welches für die Corporate Governance der gesamten SFP Gruppe massgebend und gültig ist, ist der Verhaltenskodex, der auch auf unserer Website veröffentlicht ist. Er legt die Werte, Grundsätze und Handlungsweisen dar, die das unternehmerische Handeln der SFP Gruppe bestimmen. Ebenso hält er das Korruptionsverbot fest, das für die SFP Gruppe gültig ist. Die Unternehmenswerte und der Verhaltenskodex stehen allen Mitarbeitenden via Intranet zur Verfügung.

Ziel des Verhaltenskodex ist es, die Einhaltung ethischer Normen zu fördern und ein Arbeitsklima zu schaffen, das Integrität, Respekt und faires Verhalten fördert. Er gibt den Mitarbeitenden einen Rahmen für regelkonformes Handeln beziehungsweise versucht, regelwidriges Handeln durch klare Vorschriften zu verhindern. So sollen Interessenkonflikte vermieden werden, damit die Mitarbeitenden ausschliesslich im Sinne unserer Kunden handeln. Dieser Verhaltenskodex wird intern ergänzt durch spezifische Weisungen, wie beispielsweise die Weisungen hinsichtlich Marktverhalten und Eigengeschäften sowie die Weisung hinsichtlich geldwerter Zuwendungen.

Mitarbeiterschulungen zu Governance

Die Compliance-Abteilung führt jährlich eine Mitarbeiterschulung durch, in welcher der Verhaltenskodex und die spezifischen Weisungen allen Mitarbeitenden erläutert werden. Themen dieser Schulung sind: Marktverhalten, Eigengeschäfte, Adressierung von Interessenkonflikten, Sorgfaltspflichten, geldwerte Zuwendungen und Bestechung/Korruption, Geldwäscherei, Cyberrisiken und Business Continuity Management. Der Besuch dieser Mitarbeiterschulung ist für alle Mitarbeitenden Pflicht. Alle neuen Mitarbeitenden werden grundsätzlich innerhalb der ersten drei Wochen nach Arbeitsbeginn durch die Compliance-Abteilung geschult.

Ethische Geschäftsführung

Soziale und ökologische Verantwortung

Unternehmen müssen sich nicht nur um wirtschaftlichen und finanziellen Erfolg bemühen, sondern sich auch über die Sinnhaftigkeit ihrer Geschäftstätigkeit Gedanken machen. Aus Gesellschaft und Politik wird verstärkt Kritik am reinen Gewinnstreben geäussert. Der Wunsch nach einer stärkeren Gemeinwohlorientierung von Unternehmen offenbart sich in Forderungen nach neuen sozialen Mindeststandards und ökologischen Vorgaben. Und auch junge Mitarbeitende erachten die Sinnhaftigkeit eines Unternehmens und ihren Beitrag dazu oft als genauso wichtig wie ihre Karrierechancen. Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden kann durch wertstiftende Arbeit und ethisches Verhalten deutlich erhöht werden.

Durch eine ethische Geschäftsführung kann die SFP Gruppe die Zufriedenheit und das Vertrauen wichtiger Stakeholder erhöhen. Ausserdem kann die SFP Gruppe so nachhaltige Renditen gewährleisten. Die Führungsverantwortlichen der SFP Gruppe pflegen eine offene Kommunikation mit ihren direkt Unterstellten.

Der Verhaltenskodex regelt die ethische Unternehmensführung und dient zugleich als «moralischer Kompass», der das tägliche Handeln aller Mitarbeitenden und Führungspersonen bestimmt. Die Werte Ehrlichkeit, Respekt, Commitment, Mitverantwortung, Einstellung sowie Kommunikation werden im Alltag gelebt und die Mitarbeitenden und Führungspersonen identifizieren sich damit. Die Führungskräfte sind zugänglich und gut erreichbar sowie offen und ehrlich in der Kommunikation. Es werden regelmässige Townhall-Meetings abgehalten, um die Belegschaft zeitnah über Veränderungen, aber auch über aktuelle Trends und Themenbereiche in den Abteilungen zu informieren.

Die SFP Gruppe legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit, soziales Engagement und verlässliche Governance. Gute Führung ist daher umso wertvoller. Dazu zählen auch die Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie eine Informationsbereitstellung an Stakeholder.

Unsere fünf direkten Anlageprodukte berichten in den Geschäftsberichten innerhalb des Kapitels «Nachhaltigkeit» jeweils, wie sie ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung nachkommen. Die Definition der Strategien soll für die fünf direkten Anlageprodukte im Jahr 2022 finalisiert werden. Es wird Wert daraufgelegt, dass die Investoren in diesem Bereich klar und transparent informiert werden.

Risikomanagement

Die Kontrolle behalten

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden. Bei der SFP Gruppe sind alle verantwortlich für den korrekten Umgang mit Risiken, während die Risikomanagement-Verantwortlichen für die Einhaltung des gruppenweiten Risikoframeworks und die Überwachung des Risikomanagements zuständig sind. Die Unternehmensgruppe passt ihr Risikomanagement laufend neuen Erkenntnissen und Entwicklungen an, um wandelnde Marktbedingungen aufzunehmen. So sind zum Beispiel Umwelt- und Klimarisiken von wachsender Bedeutung.

Die SFP Gruppe ist als Finanzdienstleisterin und Verwalterin von Immobilienanlagen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichsten finanziellen und nichtfinanziellen Risiken ausgesetzt. Es gehört zur Natur unseres Geschäfts, dass wir bewusst ausgewählte Risiken für uns selbst oder unsere Kunden eingehen, denn ohne Risiko lässt sich keine Rendite erwirtschaften. Durch ein systematisches Risikomanagement und die dadurch verbesserte eigene Stabilität beeinflusst die SFP Gruppe die Stabilität ihres Sektors insgesamt. Zudem hat die Reduktion von Risiken in der Regel einen Einfluss auf die Entwicklungen in der zugrundeliegenden Thematik.

Neben den finanziellen Risiken betrachten wir zunehmend auch Sozial- und Klimarisiken. Es gehört zu unseren Kernkompetenzen, diese Gefährdungen zu verstehen und einzuordnen, so dass unsere Produkte und Dienstleistungen langfristig tragbar sind, die Versprechen an unsere Investoren eingehalten werden können und nachhaltige Erträge für unsere Investoren erreicht werden. Die SFP Gruppe ist entschlossen, mögliche Risiken vorausschauend zu erkennen, zu überwachen und falls erforderlich zu reduzieren. Zur Einschätzung möglicher Auswirkungen von Risiken auf ihr Geschäft erstellt die SFP Gruppe Szenarioanalysen und führt Stresstests durch. Für Transparenz sorgt die regelmässige Berichterstattung zur Risikobewertung zuhanden des Verwaltungsrats.

Eine Aufgabe für alle im Unternehmen

Das Risikomanagement ist Aufgabe aller Mitarbeitenden. Sie bilden die «1st Line of Defence» (erste Verteidigungslinie). Im Tagesgeschäft kontrollieren, steuern und überwachen sie die Risiken und erstatten Bericht darüber. Alle Mitarbeitenden haben die Möglichkeit, Unregelmässigkeiten direkt an die Risikomanagement-Verantwortlichen oder an die Geschäftsleitung zu berichten. Die «2nd Line of Defence» (zweite Verteidigungslinie) besteht aus den Risikomanagement- und Compliance-Verantwortlichen. Als unabhängige Kontrollinstanz überwachen sie die Risiken zusätzlich zu den Mitarbeitenden und prüfen, ob alle gesetzlichen und internen Vorschriften eingehalten werden.

Die FINMA, die Prüfgesellschaft und externe Gegenparteien überprüfen das Risikomanagement der SFP Gruppe regelmässig. Das Unternehmen nimmt ihre Rückmeldungen auf und setzt laufend Verbesserungen um, damit das Risikomanagement effizient bleibt und seinen hohen Standard beibehält.

Zusätzliche Absicherungen

Zu Beginn des Jahres wurde die Compliance-Funktion personell verstärkt. Dies ermöglichte der gesamten «2nd Line of Defence», einen stärkeren Austausch mit den ertragsorientierten Geschäftseinheiten zu pflegen, und führte zu einer Qualitätssteigerung des Risikodialogs.

Die Verteidigungslinien wurden im Jahr 2021 durch die Einführung der internen Revision erweitert («3rd Line of Defence»). Die interne Revision überwacht systematisch, ob die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft beziehungsweise der SFP Gruppe im Rahmen der geltenden Gesetze, der internen Weisungen und Richtlinien sowie nach den Grundsätzen einer angemessenen Organisation abgewickelt werden.

Mit der Bewilligung der SFP AG als Wertpapierhaus im Frühjahr 2021 erhöhte sich die Überwachung und die Dichte der regulatorischen Vorschriften der SFP Gruppe signifikant. Stringente Prozesse und Vorschriften ermöglichten es der SFP Gruppe, schnell im neuen Umfeld anzukommen und führten zu einer sicheren Startphase als Wertpapierhaus.

Die nächsten Jahre bringen zusätzliche regulatorische Anforderungen für die einzelnen Produkte und die gesamte SFP Gruppe mit sich. Die verstärkte Überwachung von ESG-relevanten Risiken und die transparente Berichterstattung damit verbundener Analysen und Kennzahlen wird die SFP Gruppe in den kommenden Jahren stark beschäftigen. Die SFP Gruppe beabsichtigt, das interne Reportingframework um die ESG-Risiken zu erweitern und die notwendigen Modelle zu den Berechnungen der Risiken zu spezifizieren.

Unsere Mitarbeitenden sind aktiv beteiligt und darauf geschult, um Risiken in verschiedenen Geschäftsprozessen zu überwachen und zu vermeiden.

Datenschutz und Informationssicherheit

Wachsamkeit ist unerlässlich

Um den hohen Anforderungen an den Datenschutz gerecht zu werden, setzt die SFP Gruppe vor allem auf zuverlässige, stets aktuelle IT-Strukturen und auf die Sensibilisierung ihrer Mitarbeitenden. Die Sicherheit der gesamten IT-Struktur und der von der SFP Gruppe verwalteten Daten hat höchste Priorität.

Datenschutz ist in Zeiten fortschreitender Digitalisierung zentral. Dabei steht der Schutz personenbezogener Daten vor Missbrauch im Mittelpunkt. Die SFP Gruppe verpflichtet sich, personenbezogene Daten ausschliesslich für die vorgesehenen Zwecke zu nutzen. Unsere Kunden sowie Mitarbeitenden müssen darauf vertrauen können, dass ihre persönlichen Daten bei der SFP Gruppe sicher sind. Datenlecks oder Datenmissbrauchsvorfälle können das Vertrauen und den Ruf des Unternehmens schwer beschädigen und dadurch die Geschäftstätigkeit beeinträchtigen.

Durch die Gewährleistung von Datenschutz und Informationssicherheit schützt die SFP Gruppe die Privatsphäre von Interessengruppen wie Kunden sowie Mitarbeitenden. So kann die SFP Gruppe das Vertrauen der Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft in das Unternehmen beeinflussen.

Wirksamer Datenschutz ist eine besondere Herausforderung. Zum einen muss eine grosse Menge an Daten nach hohen und einheitlichen Standards geschützt werden, denn in sämtlichen Geschäftsfeldern werden laufend Daten gespeichert und verarbeitet. Zum anderen erfordert der Schutz vor Cyber-Attacken ständige Wachsamkeit und ein jederzeit durch aktuelle Software gesichertes Netzwerk. Im Berichtsjahr haben sich die Gefahren im Bereich Cyber Risks weiter verstärkt. Grosses Gewicht wurde auf die Schulung und die kontinuierliche Information der Mitarbeitenden gelegt. Zudem wurde gegen Ende des Berichtsjahrs mit dem IKT-Assessment des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung begonnen, um eine Einschätzung aller getroffenen Massnahmen hinsichtlich «Cyber Security Maturity» zu erhalten und somit zeitnah Optimierungsmöglichkeiten hinsichtlich des Schutzes des Netzwerks, der Daten sowie deren Nutzung identifizieren zu können.

Schutz der Mitarbeiter- und Kundendaten

Bei der SFP Gruppe stellen verschiedene Abteilungen den vorschriftsmässigen Umgang mit personenbezogenen Daten sicher. Für den vertraulichen Umgang mit Mitarbeiterdaten ist die Personalabteilung zuständig. Die Sicherung der Kundendaten liegt in der Verantwortung der Abteilungen Client Relationship Management & Marketing, Portfolio Management und Fund Operations. Die IT-Abteilung schafft die technischen Voraussetzungen für wirksamen Datenschutz. Eine unternehmensweite IT-Security-Strategie verfolgt das Ziel, alle relevanten Unternehmensdaten zu sichern und zu schützen.

Technik und Wissen auf dem aktuellen Stand

Die SFP Gruppe aktualisiert ihre Sicherheitspolitiken und -programme regelmässig, insbesondere was den Schutz des Netzwerks betrifft, um so einen unberechtigten Zugriff auf geschützte Daten unmöglich zu machen. Auch innerhalb des Unternehmens werden Zugriffe auf Daten nach dem «need to know»-Prinzip verteilt: Zugang zu themenspezifischen oder besonders sensiblen Daten sollen ausschliesslich Mitarbeitende haben, die diesen Datenzugriff explizit für ihre Tätigkeit benötigen. Die IT- und Compliance-Abteilung überprüft regelmässig die Zugriffsrechte und passt sie an, wenn sich Tätigkeitsgebiete ändern.

Im Jahr 2021 hat die SFP Gruppe gemeinsam mit einem IT-Beratungsunternehmen eine Digitalisierungsstrategie entwickelt, welche einerseits darauf abzielt, die internen Arbeitsprozesse effizienter und skalierbar zu gestalten. Andererseits bietet sie eine Basis für verstärkte Cybersicherheit und Datenschutz sowie ein besseres Datenmanagement. Die Strategie beinhaltet eine Roadmap mit zahlreichen Initiativen für die nächsten vier Jahre.

Wir sind bestrebt, allfällige Schwachstellen proaktiv zu identifizieren und zu beheben. Es werden regelmässige Penetrationstests durchgeführt, um immer ein aktuelles Bild über die Robustheit des Netzwerks und der Datensicherheit zu haben.

Zudem wird die SFP Gruppe alle notwendigen Massnahmen planen und umsetzen, die sich im Hinblick auf das revidierte Datenschutzgesetz, das 2023 formell in Kraft treten wird, ergeben werden.

Keine Auffälligkeiten festgestellt

Im Jahr 2021 wurden keine Datenschutzverstösse bei der SFP Gruppe festgestellt. Die aufsichtsrechtlichen Prüfberichte für das Berichtsjahr enthalten keine datenschutzspezifischen Bemerkungen. Auch seitens der Kunden sowie der Mitarbeitenden gab es keine Beschwerden.

GRI-Inhaltsindex



Die SFP Gruppe hat für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 in Übereinstimmung mit den GRI-Standards berichtet. Für den Service Content Index Essentials überprüfte GRI-Services, ob der GRI-Inhaltsindex klar und in Übereinstimmung mit den Standards dargestellt ist und ob die Verweise für die Angaben 2–1 bis 2–5, 3–1 und 3–2 mit den entsprechenden Abschnitten im Hauptteil des Berichts übereinstimmen. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Die SFP Gruppe hat sich dazu entschieden, die neuen universellen Standards 2021 bereits für das Berichtsjahr 2021 einzuführen. Für 2021 wurde der Bericht anhand der englischen Originalversion der Standards 2021 und der eigenen Übersetzung erstellt. Die offizielle Übersetzung der GRI-Angaben wird übernommen, sobald die Übersetzungen von der Organisation GRI veröffentlicht sind.

Der ESG-Bericht wird (bis auf weiteres) jährlich publiziert. Der Bericht wurde am 15.9.2022 erstellt. Kontaktperson ist Carmen Achermann Chalverat, achermann@sfp.ch

Universelle Standards

GRI Standard	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 1: 2021	Grundlagen		
Allgemeine Angaben			
Organisation und Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisatorische Details	S. 6
	2-2	In der Nachhaltigkeitsberichterstattung enthaltene Entitäten	S. 6
	2-3	Berichtszeitraum, Häufigkeit und Ansprechpartner	S. 76
	2-4	Neudarstellung von Informationen	Im ESG-Bericht 2020 wurde die Angabe betreffend den Wert an eingekauften Leistungen nicht zutreffend mit CHF 58 Millionen veröffentlicht. (S. 24 im ESG-Bericht 2020). Der korrekte Betrag wäre CHF 27 Millionen gewesen. Bei den Bauunternehmen und den Immobilienvermittlern wurden die aktivierten Leistungen seit Lancierung der Produkte erfasst. Richtig ist jedoch der Betrag der Wertschöpfung in der Periode.
	2-5	Externe Prüfung	Keine

GRI Standard	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Aktivitäten und Mitarbeitende			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und Geschäftsbeziehungen	S. 7, 9
	2-7	Mitarbeitende	S. 55
	2-8	Mitarbeitende ohne direktes Anstellungsverhältnis	Die SFP Gruppe beschäftigt keine Mitarbeitenden ohne direktes Anstellungsverhältnis.
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Struktur und Zusammensetzung der Unternehmensführung	Alle acht Mitglieder des SFP-Verwaltungsrats sind nicht-exekutive Mitglieder. Keines der Mitglieder nimmt aktuell gleichzeitig eine exekutive Funktion bei SFP oder ihrer Tochtergesellschaften ein. www.sfp.ch/sfp-gruppe/verwaltungsrat
	2-10	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan	Der Verwaltungsrat als oberstes Leitungsorgan beurteilt die im Gremium notwendige Fachkompetenz fortlaufend. Neben Fachwissen wird der Fokus auch auf die Gewährsqualität und die Vermeidung von Interessenskonflikten gelegt. Diese Kriterien sind auch für den Auswahlprozess künftiger neuer Verwaltungsratsmitglieder zentral, wobei das zusätzliche Kriterium der Geschlechterdiversität intensiv verfolgt werden soll. Erste Massnahmen der Umsetzung dieses Auswahlprozesses wurden in die Wege geleitet.
	2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	Dr. Hans-Peter Bauer (VRP), kein leitender Angestellter oder GL-Mitglied www.sfp.ch/sfp-gruppe/verwaltungsrat
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Überwachung des Umgangs mit ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen	Der Verwaltungsrat übt aufgrund der gesetzlichen und statutarischen Anforderungen die Oberleitung (Leitungsfunktion), die Aufsicht und die Kontrolle (Kontroll- und Organisationfunktion) über die Konzernleitung sowie die Groupengesellschaften aus und stellt somit die Corporate Governance im Konzern sicher. Der Verwaltungsrat entscheidet über die strategischen Ziele des Konzerns und die zur Erreichung der Ziele notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen. Er ernennt die Mitglieder der Konzernleitung und auch deren Absetzung. Jede VR-Sitzung beinhaltet das Standard-Traktandum «ESG».

GRI Standard	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-13	Delegation der Verantwortung für den Umgang mit Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Menschen	S. 18-19
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Nachhaltigkeitsthemen werden im Audit Committee laufend diskutiert und kritisch beleuchtet. Im Rahmen eines ESG-Updates wird das Thema in jeder VR-Sitzung standardmässig aufgenommen und diskutiert. www.sfp.ch/sfp-gruppe/verhaltenskodex
	2-15	Interessenkonflikte	www.sfp.ch/sfp-gruppe/verhaltenskodex
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	Die Übermittlungen kritischer Anliegen an die Compliance-Abteilung und an die E-Mail verhaltenskodex@sfp.ch werden von der Compliance-Abteilung bearbeitet, allenfalls unter Einbezug von anderen Abteilungen und allenfalls nach Entscheid der Geschäftsleitung an den VR anonym berichtet. Es gab im Jahr 2021 keine kritischen Anliegen, die an den VR berichtet wurden.
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Im Jahr 2021 hat der Verwaltungsrat eine Schulung zu ESG-Themen durch einen externen Spezialisten erhalten (aktueller Stand, Fortschritte und Ausblick auf ESG-Themen im Allgemeinen und im Immobiliensektor). www.sfp.ch/sfp-gruppe/verwaltungsrat
	2-18	Performancebeurteilung des höchsten Kontrollorgans	Jährlich nimmt der VR eine Selbstbeurteilung seiner Leistungen vor. Die Ergebnisse werden diskutiert und schriftlich im Protokoll festgehalten. Verbesserungsfähige Aspekte werden aktiv kommuniziert und entsprechende Handlungsmassnahmen definiert.
	2-19	Vergütungspolitik	Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sollen angemessen, wettbewerbsfähig sowie leistungsorientiert sein. Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und dessen Ausschüsse sind für die jeweilige Periode fest und nicht an Erfolgskomponenten gekoppelt. Es handelt sich damit um eine reine Basisvergütung, welche in Geldmitteln geleistet wird. Sie setzt sich aus einem Grundhonorar und allfälligen Spesenentschädigungen zusammen. Die Höhe der Vergütung widerspiegelt die Zeit und Arbeit, welche die Mitglieder für die Erfüllung ihrer Aufgaben im Verwaltungsrat sowie in dessen Ausschüssen investieren. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten namentlich keine Bonuszahlungen oder weitere finanzielle Leistungen wie Personalkonditionen. Sie haben keinen Anspruch auf Dienst- oder Sachleistungen. Die Vergütungen der Geschäftsleitung und der Mitarbeitenden setzen sich jeweils aus einem Grundsalar sowie einer resultat- und leistungsbezogenen Bonuskomponente zusammen. Die Vergütung erfolgt ausschliesslich aus Geldmitteln. Die vertraglichen Kündigungsfristen betragen in der Regel 3 Monate, bei gewissen Arbeitnehmenden bis zu 6 Monaten. Abgangsentschädigungen werden grundsätzlich nicht bezahlt. Rückzahlungsverpflichtungen («clawbacks») bei Kündigungen sind nicht vorgesehen.

GRI Standard	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2–20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	<p>Die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung werden regelmässig überprüft und überarbeitet und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der SFP Gruppe festgelegt.</p> <p>Die Vergütungspolitik der Geschäftsleitung und der Mitarbeitenden wurde mit Unterstützung durch eine externe, unabhängige und spezialisierte Beratungsfirma festgelegt und soll im Jahr 2023 erneut überprüft werden. Die Bestimmung der individuellen Bonuskomponenten ist Sache der Geschäftsleitung der SFP Gruppe und des CEO der Swiss Finance & Group AG. Die Genehmigung erfolgt durch die Aktionäre.</p>
	2–21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	<p>A: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung</p> <p>G: Einschränkungen aufgrund einer Verschwiegenheitspflicht</p> <p>E: Unternehmen in Privatbesitz</p>
Strategie, Richtlinien und Verfahren			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2–22	Erklärung zur Nachhaltigkeitsstrategie	S. 2–3
	2–23	Selbstverpflichtung zu Verhaltensgrundsätzen	<p>Ziel des Verhaltenskodex ist es, die Einhaltung ethischer Normen zu fördern und ein Arbeitsklima zu schaffen, das Integrität, Respekt und faires Verhalten fördert.</p> <p>www.sfp.ch/sfp-gruppe/verhaltenskodex</p>
	2–24	Verankerung der Selbstverpflichtung	Im Jahr 2021 wurde eine Schulung zur Korruptionsbekämpfung (aktive und passive Bestechung, Marktverhalten, Eigengeschäfte und Interessenkonflikte) für alle Mitarbeitenden der SFP Gruppe, inklusive des Verwaltungsrats, durchgeführt. Die Schulung beinhaltete auch die wichtigsten Aspekte der Bekämpfung der Geldwäscherei und der Terrorismusfinanzierung.
	2–25	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen	Anlegerbeschwerden (Beschwerden von direkten Kunden der SFP Gruppe resp. Anlegern in den kollektiven Kapitalanlagen) werden gemäss dem in der entsprechenden Weisung festgelegten Prozess inkl. Entscheid- und Eskalationsgremien sowie Kontrollen bearbeitet. Ansprechpartner der Mieter sind primär die jeweiligen Immobilienverwaltungen, die in periodischen Reportings die Vermögensverwalter der SFP Gruppe über Beschwerden informieren. Das periodische Reporting umfasst auch Verfahren vor der Mieterschlichtungsstelle. Öffentlich-rechtliche Beschwerden im Rahmen von Bautätigkeiten werden periodisch rapportiert.

GRI Standard	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-26	Verfahren für das Einholen von Beratung und das Vorbringen von Bedenken	<p>Mitarbeitende können Diskriminierungsfälle über drei Eskalationsstufen innerhalb des Unternehmens melden: über die Vorgesetzten, die HR-Verantwortlichen oder das Compliance-Team. Ein Briefkasten in der Personalabteilung gibt den Mitarbeitenden die Möglichkeit, Anfragen oder Mitteilungen über Diskriminierung zu hinterlegen, wenn gewünscht auch anonym. Die Personalabteilung hat im Berichtsjahr keine derartigen Mitteilungen erhalten. Zudem wurde eine durch das Compliance-Team betreute E-Mail-Adresse eingerichtet, an die man Beschwerden einreichen kann. Im Berichtsjahr wurde keine E-Mail an diese Adresse gesendet.</p> <p>Für Mitarbeitende, die ihr Anliegen nicht innerhalb des Unternehmens zur Sprache bringen wollen, stellt das Unternehmen eine unabhängige externe Anlaufstelle zur Verfügung. Diese externe, psychologisch geschulte Kontaktperson darf die Namen der Mitarbeitenden, die sie kontaktieren, nicht an die SFP Gruppe weitergeben. Somit ist der Schutz der Anonymität und der Integrität gewährleistet, es sei denn, die betroffenen Mitarbeitenden stimmen einer Weitergabe zu. Die Mitarbeitenden können mit dieser Kontaktperson ihr Anliegen besprechen und Ratschläge und Unterstützung im Umgang mit einer schwierigen Situation sowie zur Lösung derselben erhalten. Es gab im Jahr 2021 keine Diskriminierungsvorwürfe, welche über die externe Anlaufstelle platziert wurden.</p>
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften	2021 gab es keine relevanten Verstöße. www.sfp.ch/sfp-gruppe/verhaltenskodex
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	S. 69
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29	Ansatz für die Einbindung von Anspruchsgruppen	S. 16-17
	2-30	Tarifverträge	Keine Mitarbeitenden von SFP unterstehen einem Gesamtarbeitsvertrag.

Themenspezifische Standards

GRI Standard	Angabe		Verweis/ Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Wesentliche Themen				
Wesentlichkeitsanalyse und Liste der wesentlichen Themen				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung der wesentlichen Themen	S. 14	
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	S. 14	
Wirtschaftliche Leistung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 23	
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	201-1 Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert		A: Unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert G: Einschränkungen aufgrund einer Verschwiegenheitspflicht E: Unternehmen in Privatbesitz
Innovation				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 26	
Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 28	
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	S. 31	
Indirekte ökonomische Auswirkungen				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 32-33	
Aktive Eigentümerschaft				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 34	
Energienutzung und Klimaschutz				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 39	
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 44-45	
	302-3	Energieintensität	S. 44-45	
GRI 305: Emissionen 2016	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 44-45	
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	S. 44-45	

GRI Standard	Angabe		Verweis/ Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 48-49	
GRI 301: Materialien 2016	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen		A: Gesamtgewicht der eingesetzten Materialien G: Keine Informationen verfügbar E: Wir prüfen den Rohstoffverbrauch künftig zu messen.
Attraktive Arbeitgeberin				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 52	
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 54	
	401-3	Elternzeit	S. 52	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 53	
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 53	
Diversität, Chancengleichheit und Inklusion				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 57	
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	S. 58	
	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 59	
Mieterwohlbefinden				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 60-61	
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016	416-2	Verstösse im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit		Im Berichtsjahr 2021 gab es keine relevanten Verstösse in Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen bei der SFP Gruppe.
Lebensräume mit Charakter				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 62	
Stakeholderdialog				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 64-65	

GRI Standard	Angabe		Verweis/ Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Corporate Governance und Compliance				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 68	
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 70	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	S. 70	
Ethische Geschäftsführung				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 71	
Risikomanagement				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 72	
Datenschutz und Informationssicherheit				
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	S. 74	
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	S. 75	

Impressum

Herausgeber

Swiss Finance & Property Group
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Redaktion und Umsetzung

Swiss Finance & Property Group

Beratung Materialität und ESG-Reporting

Sustainserv GmbH

Konzept und Gestaltung

LST AG

Kontakt bei Fragen

Carmen Achermann Chalverat
ESG Managerin
achermann@sfp.ch
T + 41 43 344 74 46



Swiss Finance & Property Group

Swiss Finance & Property Group
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

T + 41 43 344 61 31
info@sfp.ch
www.sfp.ch

Signatory of:



www.sfp.ch