SFP
Swiss Finance & Property Group

SFP Nachhaltigkeits-Metrik

Für SF Sustainable Property Fund (SFPF), SF Retail Properties Fund (SFR) und SF Commercial Properties Fund (SFC)

Nachhaltigkeitspolitik

Das Vermögen der Immobilienfonds wird nachhaltig verwaltet. Die Fondsleitung verfolgt bei der Verwaltung der Immobilienfonds eine Nachhaltigkeitspolitik, welche im Wesentlichen auf die Energieeffizienz und die Reduktion der CO_2e-Emissionen fokussiert. Eine Immobilienanlage gilt als nachhaltig, wenn die Immobilienanlage innerhalb des in Anlehnung an den Standard Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) berechneten Absenkpfads für CO_2e-Emissionen liegt. Dieser Absenkpfad basiert auf den liegenschaftsspezifischen Absenkpfaden.

Die Fondsleitung verwaltet mindestens 80% des Fondsvermögens nach Massgabe der Nachhaltigkeitspolitik. Immobilienanlagen, die nicht der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen, können nur in begründetem Umfang gehalten werden, etwa zur Sicherstellung der Liquidität, während Sanierungsphasen oder im Zuge von Übergangsregelungen nach Neuerwerb. Ankäufe werden nach einer Besitzdauer von mindestens 12 Monaten in den Absenkpfad integriert. Die Aufnahme erfolgt spätestens jeweils per Ende des Kalenderjahres, in dem die entsprechende Haltedauer erreicht wird.

Nachhaltige Anlageansätze

Die Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG berücksichtigt für die genannten Fonds wahlweise die folgenden nachhaltigen Anlageansätze.

Klima-Ausrichtung (SFPF, SFR, SFC): Die Fondsleitung verfolgt das Netto-Null-Ziel des Portfolios anhand der in der Schweiz geltenden gesetzlichen Vorgaben bis spätestens 2050 in Bezug auf Treibhausgasemissionen (Scope 1 & 2).

Dieses Ziel sowie die definierten Zwischenziele basieren auf einem detaillierten CO_2e-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsstufe. Der CO_2e-Absenkpfad wird regelmässig basierend auf der aktuellen Sanierungsplanung und unter Berücksichtigung von Liegenschaftszu- und -abgängen überprüft und im Nachhaltigkeits-Reporting des Immobilienfonds jährlich offengelegt. Die Methodik des CO_2e-Absenkpfad-Modells erfolgt in Anlehnung an den Standard CRREM.

Für den SFPF wird ergänzend das Werkzeug Impact Investing angewendet, indem gezielt energetisch schlechtere Liegenschaften eingekauft und anschliessend saniert werden. Auf diese Weise wird neben finanziellen Erträgen auch eine messbare, positive ökologische Wirkung angestrebt (z. B. durch Steigerung der Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien).

Es besteht keine Gewähr, dass der Immobilienfonds das Netto-Null-Ziel bis zum Jahr 2050 oder eines der Zwischenziele tatsächlich erreicht.

ESG-Integration (SFPF): Die Fondsleitung bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen systematisch ökologische und soziale Themen über die gesamte Wertschöpfungskette (Kauf von Grundstücken, Neubau/Entwicklung von Grundstücken respektive bei der Bewirtschaftung) mit ein.

Im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Grundstücke einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Dabei werden nachfolgende Nachhaltigkeitskriterien geprüft:

- Im Bereich Umwelt: Nutzung erneuerbarer Energien
- Im Bereich Soziales: hindernisfreie Gebäude (Lift vorhanden oder mind. 50% der Wohnungen stufenfrei zugänglich)

Ein Grundstück muss beim Ankauf kein bestimmtes Mindestrating erreichen. Falls ein Grundstück jedoch die Zielvorgaben oder Aspekte der Nachhaltigkeitspolitik beim Ankauf nicht erreicht, werden in der Investitionsplanung die notwendigen Massnahmen berücksichtigt, um den Nachhaltigkeitsstatus des Grundstücks zu verbessern. Dazu zählen unter anderem folgende Massnahmen:

- Labels und/oder Zertifikate;
- Erneuerbare Energien (Heizmedium)
- PV-Anlage und/oder thermische Solaranlage;
- Sicherstellung hoher Datenabdeckung in Bezug auf Energiedaten

Bei Grundstücken im Bestand wird die interne Nachhaltigkeitsbewertung periodisch überprüft und es werden Optimierungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundstücke systematisch identifiziert. Deren Umsetzung wird im Rahmen der Investitionsplanung des Immobilienfonds berücksichtigt.

Bei der Bebauung von Grundstücken gelten Grenzwerte für folgende Indikatoren:

- CO_2e-Intensität im Betrieb
- Energieintensität im Betrieb
- Erneuerbare Energien (Heizmedium)

Jedes Grundstück im Portfolio des Immobilienfonds weist unterschiedliche ökologische und/oder soziale Merkmale auf, die in den Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Diese Merkmale werden innerhalb der Verwaltung des Immobilienfonds analysiert und anhand der Nachhaltigkeitskriterien optimiert. Der Fortschritt wird mittels vordefinierter Kennzahlen gemessen und überprüft.

- Anteile erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung
- Photovoltaikanlagen
- CO_2e-Intensität

Ausschlusskriterien / Negative Screening (SFPF): Durch die Anwendung von Ausschlusskriterien stellt die Fondsleitung sicher, dass gewisse Grundstücke systematisch aus dem Immobilienportfolio ausgeschlossen werden, wenn das Grundstück selbst und/oder der Gewerbemieter eines Grundstücks eine negative Auswirkung auf die Nachhaltigkeit aufweist. Dabei hat die Fondsleitung die folgenden Ausschlusskriterien definiert:

- Maximal ÖV-Güteklasse C gemäss Bundesamt für Raumentwicklung ARE (https://www.are.admin.ch/de/ov-erschliessung)
- Keine Mietverhältnisse, welche der Erwachsenenunterhaltung oder der Rüstungsindustrie zuzurechnen sind.

Berichterstattung und Berechnungsmethode

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Immobilienfonds wird mindestens alle fünf Jahre überprüft und bei Bedarf angepasst. Das Nachhaltigkeits-Reporting des Immobilienfonds – inklusive detaillierter Darstellung aller KPIs sowie Ist-Zustand und Zwischenziele bis 2050 – erfolgt in Einklang mit den Vorgaben der AMAS und stützt sich unter anderem auf das GHG-Protocol sowie die AMAS-Zirkulare 04/2022 und 06/2023**.** Der Absenkpfad sowie die KPIs werden im Jahresbericht des Immobilienfonds, abrufbar auf www.sfp.ch/downloads, veröffentlicht. Zudem veröffentlicht die SFP Gruppe jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht, abrufbar auf www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit.

Die Berichterstattung über die umweltrelevanten Kennzahlen sowie die definierten Ziele erfolgt gemäss AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016. Diese Kennzahlen werden jährlich nach den methodischen Grundlagen des REIDA CO_2e-Report (www.reida.ch/) ermittelt. Die relevanten Kennzahlen sind:

- Abdeckungsgrad
- Energieträgermix
- Energieverbrauch
- Energieintensität
- Treibhausgasemissionen
- Intensität von Treibhausgasemissionen

Für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen und weiterer Indikatoren stützt sich die Fondsleitung auf die Daten der Grundstücke im Portfolio ab, welche von externen Datenprovidern erhoben und/oder aufbereitet worden sind. Die Berechnung orientiert sich am aktuellen REIDA CO_2e-Report «Methodische Grundlagen» und wird zusätzlich zu den internen Plausibilitätschecks jährlich durch PricewaterhouseCoopers (PwC) testiert, um Datenlücken oder Fehler zu vermeiden. Des Weiteren nehmen der SF Sustainable Property Fund, der SF Retail Properties Fund und der SF Commercial Properties Fund jährlich am GRESB Real Estate Assessment (Global Real Estate Sustainability Benchmark) teil.

Die Zwischenziele zur Treibhausgasintensität sowie der Absenkpfad orientieren sich an dem 1.5-Grad-Dekorbonisierungspfad von CRREM (www.crrem.eu). CRREM ist ein globaler Standard zur Ausrichtung von Immobilien

auf Klimaziele und zur Messung von Übergangsrisiken. Die wissenschaftlich fundierten Dekarbonisierungspfade von CRREM spiegeln die Emissions- und Energieintensitätswerte wider, die Gebäude einhalten müssen, um mit einem 1,5 °C-Erwärmungsszenario im Einklang zu bleiben.

Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken ergeben sich aus ökologischen, sozialen oder unternehmensbezogenen Ereignissen und Entwicklungen, die wesentliche Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben können. Besonders relevant sind Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel, insbesondere physische Risiken wie Naturkatastrophen oder transitorische Risiken, etwa infolge regulatorischer Veränderungen, CO_2-Bepreisung oder technologischer Entwicklungen. Der Eintritt eines solchen Nachhaltigkeitsrisikos kann sich negativ auf die Bewertung, die Erträge oder die Liquidität des Immobilienfonds auswirken und im Extremfall zu einem vollständigen Wertverlust führen.

Um den klimabezogenen Risiken entgegenzuwirken, berücksichtigt die Fondsleitung sowohl physische als auch transitorische Klimarisiken im Anlageprozess. Absicherungen erfolgen unter anderem durch Elementarschadenversicherungen und die Einbindung klimabezogener Kennzahlen in die Steuerung des Portfolios. Die Beurteilung dieser Risiken erfolgt fortlaufend unter Berücksichtigung neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse, verfügbarer Daten und regulatorischer Entwicklungen. Veränderungen in der Datenqualität oder -verfügbarkeit oder der langfristigen Modellannahmen können die Genauigkeit der Netto-Null-Ziele beeinflussen.

Partnerschaften

Sustainserv GmbH, Auf der Mauer 2, 8001 Zürich

Sustainserv ist ein weltweit tätiges Management-Beratungsunternehmen, das seine Kundschaft seit 20 Jahren dabei unterstützt, Nachhaltigkeitsaspekte in ihre langfristigen Strategien, ihr Tagesgeschäft und ihre Kommunikation zu integrieren. Das Unternehmen war ursprünglich ein Spin-off des Paul Scherrer Instituts (PSI), einem führenden Energieforschungsinstitut, das zum Bereich der Eidgenössischen Technischen Hochschulen gehört. Sustainserv wurde in Zürich gegründet, hat aber auch Niederlassungen in Boston und Frankfurt. Seit 2021 unterstützt Sustainserv die SFP Gruppe bei der Erstellung des ESG-Berichts nach den GRI-Standards.

pom+Consulting AG, Technoparkstrasse 1, Technopark Zürich, 8005 Zürich

pom+, ein Schweizer Beratungsunternehmen, erbringt Dienstleistungen für Immobilien, Infrastrukturen, Unternehmen und Organisationen aus den Bereichen Bau, Facility, Property, Portfolio und Asset Management. Die Kernkompetenzen von pom+ umfassen Performancemessung, Strategieentwicklung, Ressourcenoptimierung und Technologieeinsatz mit Rücksicht auf den Lebenszyklus der Immobilien und Infrastrukturen. Pom+ berechnet für SFPF, SFR und SFC sowie weitere direkte Immobilienanlagen jährlich die Umweltkennzahlen und die Absenkpfade.

Enerprice Partners AG, Platz 10, 6039 Root D4
Enerprice ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Dienstleistungsunternehmen. Es unterstützt die Schweizer Wirtschaft beim Energiemonitoring sowie der Beschaffung von Strom, Erdgas, Heizöl und Diesel. Die effiziente Nutzung von Energie und der wirtschaftliche Klimaschutz sind ein weiterer Schwerpunkt ihrer Tätigkeit. Enerprice erfasst die Energieverbräuche für SFPF, SFR und SFC sowie weitere direkte Immobilienanlagen.

Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG

Zürich, 12. Oktober 2026