



Swiss Finance & Property Group

ESG-Bericht 2023

Strategische Nachhaltigkeit
bei der SFP Gruppe



Vorwort

Geschätzte Leserinnen und Leser

In der Schweiz ist der Gebäudesektor nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasemissionen. Die SFP Gruppe als unabhängige Finanzdienstleisterin ist auf Immobilien- und Infrastrukturanlagen spezialisiert und engagiert sich für klimafreundliche Produkte und Dienstleistungen. Sie leistet mit der «Netto-Null»-Verpflichtung bis 2050 für sämtliche verwaltete Produkte einen konkreten Beitrag zur Dekarbonisierung. Ein schonender Umgang mit den Ressourcen und die Reduktion von Emissionen trägt dem Klimaschutz Rechnung und bringt auch wirtschaftliche Anreize mit sich.

Wir legen Wert auf einen vertrauenswürdigen und transparenten Dialog mit unseren Stakeholdern – unseren Mitarbeitenden, Aktionärinnen und Aktionären, Investorinnen und Investoren, Mietenden sowie allen weiteren Geschäftspartnern. Soziale Verantwortung bedeutet für uns neben einer offenen Kommunikation auch ethisches Verhalten, faire Geschäftsbestimmungen und die Achtung der Menschenrechte.

Erstmals sind die GRESB-Ergebnisse (Global Real Estate Sustainability Benchmark) für die fünf von der Swiss Finance & Property Funds AG verwalteten Immobiliengefässe publiziert. Wir konnten für alle Produkte ausgezeichnete Resultate erzielen. Unsere Portfolio und Asset Manager sind – in Zusammenarbeit mit den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern – auch weiterhin bestrebt, valide und vergleichbare Daten zu veröffentlichen. Um die Vergleichbarkeit weiter zu verbessern, wurden die umweltrelevanten Kennzahlen der fünf Produkte erstmals in Analogie zum REIDA CO₂e-Report «Methodische Grundlagen» standardisiert berechnet.

Als fundamentale Säule entwickelte sich über die vergangenen Jahre unser ESG-Engagement-Ansatz. Dieser basiert auf einem partnerschaftlichen Austausch mit allen relevanten Stakeholdern und untermauert die Qualität unserer indirekten Portfolios wie auch die transparente und vergleichbare Kommunikation. Die GRESB Investor Member Mitgliedschaft hilft uns dabei genauso wie die fokussierte Ausrichtung auf die Informations- und Anlagebedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und informative Lektüre.

Freundliche Grüsse



Adrian Murer
Chief Executive Officer



Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe

Wirtschaft



Umwelt



Soziale Verantwortung



Governance



Inhaltsverzeichnis

Porträt Swiss Finance & Property Group	06
Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe	12
Wesentlichkeit	13
ESG-Strategie	14
Einbezug der Stakeholder	16
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)	18
Organisatorische Verankerung in der Unternehmensführung	19
Wirtschaft	24
Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen	25
Wirtschaftliche Leistung	27
Aktive Eigentümerschaft	29
Umwelt	30
Energienutzung und Klimaschutz	31
Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft	43
Soziale Verantwortung	44
Attraktive Arbeitgeberin	45
Diversität, Chancengleichheit und Inklusion	50
Mieterwohlbefinden	52
Lebensräume mit Charakter	53
Stakeholderdialog	54
Governance	56
Corporate Governance und Compliance	57
Ethische Geschäftsführung	59
Risikomanagement	60
Datenschutz und Informationssicherheit	62
GRI-Index	64

Porträt Swiss Finance & Property Group

Unternehmensstruktur

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. Die international tätige Gruppe hat ihren Hauptsitz in Zürich und beschäftigte per Jahresende 114 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, FINMA¹-reguliertes Wertpapierhaus)
- Swiss Finance & Property Funds AG (Zürich, FINMA-regulierte Fondsleitung)
- Viga RE Management ApS (Copenhagen, Real Estate Investor)
- SFP Infrastructure Partners AG (Zürich, Infrastrukturpartner der SFP Group)
- Swiss Finance & Property UK Ltd (London)

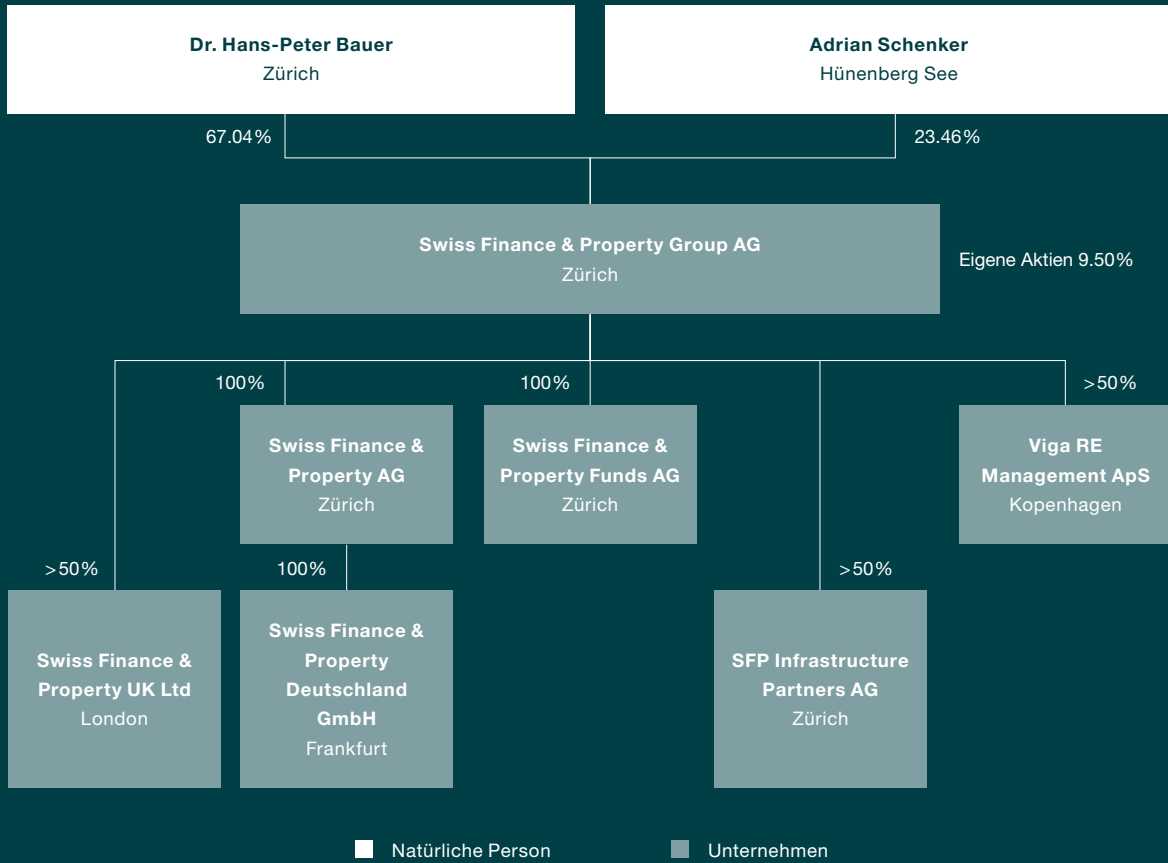
Die Swiss Finance & Property Group AG hält 100% der Namenaktien der zwei Tochtergesellschaften Swiss Finance & Property AG sowie Swiss Finance & Property Funds AG. Die jeweiligen Jahresabschlüsse sind im Konzernabschluss konsolidiert. Die Swiss Finance & Property AG (SFP AG) hält wiederum 100% der Stammanteile an der Swiss Finance & Property Deutschland GmbH in Frankfurt.

Die SFP Gruppe ist Mehrheitsaktionärin am dänischen Immobilien-Asset-Manager Viga RE Management ApS (Viga RE). Dieser ist bei der dänischen Finanzaufsichtsbehörde als Verwalter von alternativen Investmentfonds (FAIF) registriert.

SFP Infrastructure Partners AG (SFP IP) ist ein in der Schweiz ansässiger Anlageberater, der weltweit auf traditionelle Infrastrukturinvestitionen ausgerichtet ist. Das Unternehmen bietet Zugang zu Investitionen in den Bereichen nachhaltige Energie, Telekommunikation, Transport und Versorgung.

Swiss Finance & Property UK Ltd (SFP UK), eine Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG, hat ihren Sitz in London und konzentriert sich in erster Linie auf Investitionen im Bereich Wohnen, prioritär im Build-to-Rent-Sektor, mittelfristig auch mit Blick auf breitere Core-Plus-Möglichkeiten.

¹ Eidgenössische Finanzmarktaufsicht



Geschäftsmodell

Das Kerngeschäft der SFP Gruppe umfasst die Vermögensverwaltung von direkten und indirekten Immobilien- und Infrastrukturanlagen sowie Kapitalmarkttransaktionen, Platzierung und Beratung. Die Tätigkeitsbereiche erstrecken sich dabei über verschiedene Regionen, darunter die Schweiz, Deutschland, das Vereinigte Königreich und Dänemark (siehe Kapitel «Unternehmensstruktur»). Zu den Kunden² der SFP Gruppe zählen sowohl private als auch institutionelle Investoren.

Unsere Dienstleistungen erbringen wir in Zusammenarbeit mit zahlreichen Geschäftspartnern, etwa Bewirtschaftungsfirmen, Beratungsunternehmen, Banken, Revisionsgesellschaften, Versicherungen, IT-Anbietern, Immobilienbewertungsfirmen, Bauunternehmen und Entwicklern.

2 Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text die männliche Form verwendet. Die nachstehend verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer auf alle Geschlechter.





Direkte Immobilienanlagen

Direkte Immobilienanlagen beziehen sich auf Investitionen, bei denen die Immobilien physisch erworben und direkt im Portfolio gehalten werden.

Zu den börsenkotierten Immobilienfonds «Direkt» zählen die drei Fonds mit den Schwerpunkten nachhaltige Wohnnutzung (SF Sustainable Property Fund), Retail (SF Retail Properties Fund) und gewerbliche Immobilien (SF Commercial Properties

Fund). Die SF Urban Properties AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die an der SIX Swiss Exchange kotiert ist. Sie ist nicht Teil der SFP Gruppe. Basierend auf dem Dienstleistungsvertrag hat die Gesellschaft die Vermögensverwaltung an die Swiss Finance & Property Funds AG delegiert. Ausschliesslich für Schweizer Pensionskassen bietet die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate der SFP Anlagestiftung Investitionsmöglichkeiten in direkte Immobilienanlagen an.

	SF Commercial Properties Fund	SF Retail Properties Fund	SF Sustainable Property Fund	SF Urban Properties AG ^{3,4}	SFP AST Swiss Real Estate ³
Anzahl Liegenschaften 2023	16	83	107	47	37
Anzahl Liegenschaften 2022	18	84	114	48	33
Gesamtvermögen in Mio. CHF 2023	310.1	904.1	1 469.8	745.6	684.0
Gesamtvermögen in Mio. CHF 2022	333.9	896.9	1 567.6	754.5	562.1

³ Vermögensverwaltung an die Swiss Finance & Property Funds AG delegiert

⁴ Anzahl und Vermögenswert Renditeliegenschaften



Indirekte Immobilienanlagen

Im Gegensatz zu den direkten Immobilienanlagen beziehen sich indirekte Immobilienanlagen auf Investitionen in Immobilienfonds, Immobiliengesellschaften, Immobilienanlagegruppen oder andere Finanzinstrumente, die ihrerseits in Immobilien investieren. Die Immobilienfonds «Indirekt» sind der SF Property Securities Fund und der SF Property

Selection Fund. Daneben sind individuelle Vermögensverwaltungsmandate ein wichtiger Bereich in diesem Geschäftsfeld. Ausschliesslich für Schweizer Pensionskassen bieten sich die beiden Anlagegruppen der SFP Anlagestiftung an: Die SFP AST Global Core Property Hedged CHF/Unhedged.

	SFP AST Global Core Property Unhedged	SFP AST Global Core Property Hedged CHF	SF Property Selection Fund	SF Property Securities Fund	Mandate
Gesamtvermögen 2023 in Mio. CHF	21.8	156.5	152.5	505.5	2 188.6
Gesamtvermögen 2022 in Mio. CHF	33.4	181.6	147.3	412.6	1 427.6



Unsere Dienstleistungen erbringen
wir in Zusammenarbeit mit zahlreichen
Geschäftspartnern.





Infrastrukturinvestitionen

Infrastrukturinvestitionen werden von SFP Infrastructure Partners AG betreut. Sie verfolgt eine integrierte und thematische Anlageberatung im traditionellen Infrastruktursegment, die Primär-, Sekundär- und Direktinvestitionen kombiniert, um einen effizienten Portfolioaufbau zu gewährleisten. In Bezug auf die Sektoren verfolgt SFP IP einen Nischenansatz, der den Zugang zu Infrastrukturanlagen in den Sektoren nachhaltige Energie, Kommunikation, Transport und Versorgung ermöglicht und zur Resilienz der Kundenportfolios beiträgt. Per Ende 2023 hatte das von SFP IP erfolgreich aufgebaute Portfolio ca. EUR 51 Millionen Assets under Management und ist weiter ein stark wachsender Bereich innerhalb der SFP Gruppe.



Kapitalmarkttransaktionen

Mit dem Team Corporate Finance & Capital Markets offeriert die SFP Gruppe hochspezialisierte Dienstleistungen für private und institutionelle Kunden. Dieses Team begleitet Emittenten von der Strukturierung und Lancierung von neuen Immobilienanlagegefässen, über die Finanzierungen mit Eigen- sowie Fremdkapital, bis hin zur laufenden Investorenpflege. Die Geschäftsfelder, die durch die Erlangung der Bewilligung als Wertpapierhaus in den Bereichen Begleitung von Börsengängen, Market Making oder Advisory (Beratung für Dritte) entstanden sind, haben sich mittlerweile etabliert. Die Abteilung Securities Trading & Brokerage bietet On- wie Off-Market-Trading an und betreut institutionelle Kunden als Broker. Unsere Spezialisten ermöglichen Kunden den Zugriff auf breite Marktinformationen und Handels-Opportunitäten.



Nachhaltigkeit bei der SFP Gruppe

**Nachhaltige Anlagen schonen die Umwelt
und schaffen Nutzen für die Gesellschaft**

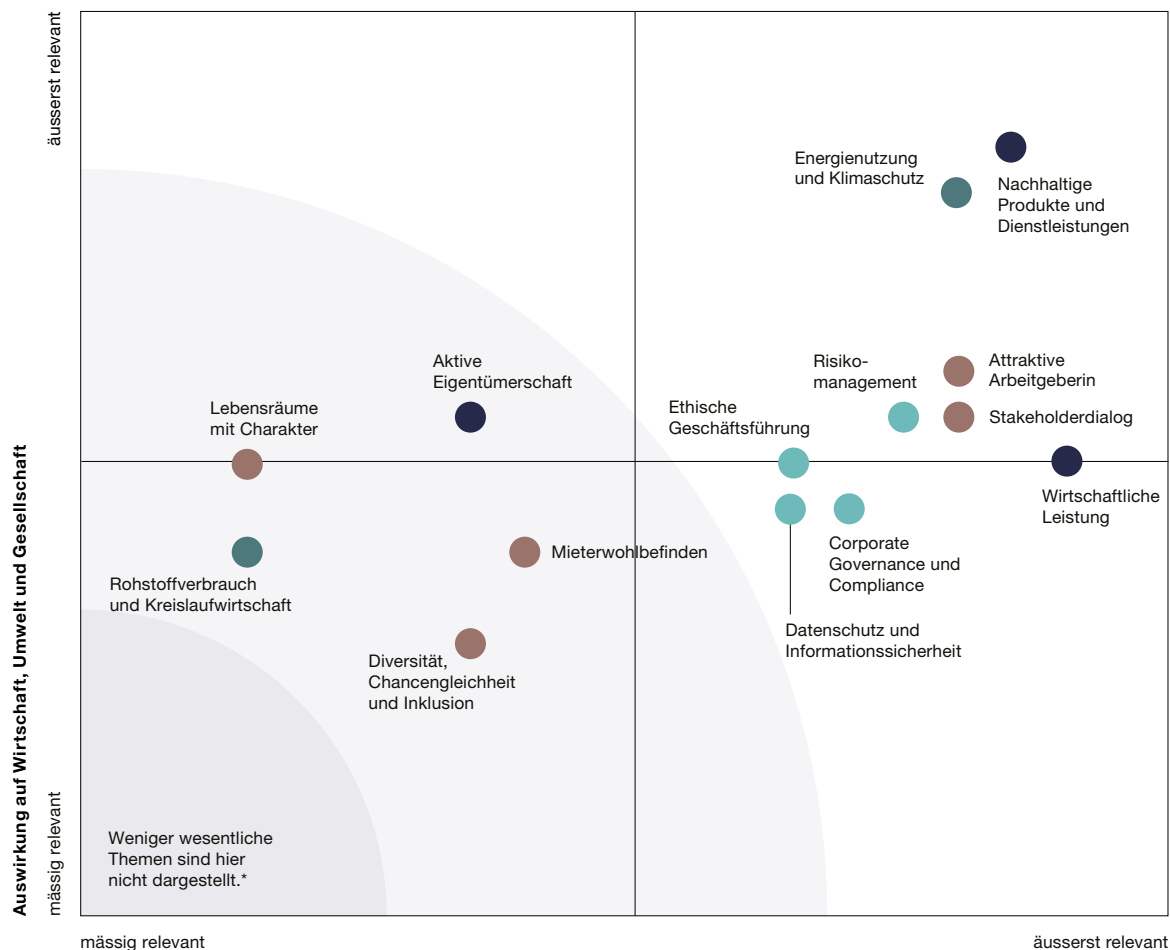
Wesentlichkeit

Die SFP Gruppe ermittelte im Jahr 2021 im Rahmen einer ausführlichen Wesentlichkeitsanalyse die für sie wichtigen Nachhaltigkeitsthemen. Im Berichtsjahr wurde die Positionierung der wesentlichen Themen durch die Mitglieder des ESG Steering Committee (siehe Kapitel «Organisatorische Verankerung im Unternehmen») plausibilisiert und wo nötig adjustiert.

Dabei wurde das Thema «Innovation» als mässig relevant eingestuft. Die Positionierung der verbleibenden 14 Themen wurde bestätigt.

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

Wesentlichkeitsmatrix der SFP Gruppe



* 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», «Wassernutzung und Abwasser», «Indirekte ökonomische Auswirkungen» sowie «Innovation».

ESG-Strategie

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

- Die unabhängige SFP Gruppe sowie ihre Fondsleitung und ihr Wertpapierhaus spezialisieren sich auf die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien- und Infrastrukturanlagen
- Kombination von Immobilien- und Finanzmarktkompetenz
- Nachhaltiges sowie konstantes Wachstum der verwalteten Vermögen

Nachhaltiges und konstantes Wachstum wird im Geschäftsalltag im Rahmen des strategischen Fundaments verfolgt. Für die SFP Gruppe als eine führende unabhängige Immobilien-Asset-Managerin ist die Betrachtung von ESG-Aspekten bei Investitionsentscheidungen sowie im Portfolio Management von Bedeutung. Seit 2020 treiben wir deren operationalisierte Integration in unsere Investitions- und Entscheidungsprozesse voran.

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
- Integrität und Transparenz

Darauf bauen die vier strategischen Säulen Produkte, Kunden, Umwelt und soziale Verantwortung auf. Die Einhaltung der Grundwerte ist sowohl für die Glaubwürdigkeit der vier strategischen Säulen als auch für die Reputation der SFP Gruppe entscheidend. Mit den 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.	Aktive Reduktion von negativen Umweltauswirkungen unserer Anlageprodukte.	Erhalt eines sicheren, innovativen, integrativen und inspirierenden Arbeitsumfeldes. Wir pflegen eine offene Kommunikation.

Unser Commitment

Unsere Anlageprodukte weisen Kennzahlen zur sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit aus. Die Produkte weisen ihren CO ₂ e-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.	Im Total aller direkten Produkte halbieren wir unsere CO ₂ e-Emissionen im Betrieb (Scope 1 und 2) und reduzieren unseren Energieverbrauch bis 2030 im Vergleich zu 2019. Der Energiemix im Bestand wird auf min. 50% erneuerbare Energien bis 2030 angesetzt.	Wir fördern einen aktiven Dialog mit unseren Stakeholdern und haben Mitarbeitende, die befähigt sind, ihr Bestes zu geben. Wir streben eine Fluktuationsrate unter 18% 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.

Einbezug der Stakeholder

Die SFP Gruppe hat zahlreiche Stakeholder. Innerhalb dieses Netzwerks nimmt die SFP Gruppe ihre Aufgaben wahr, entwickelt sich weiter und schafft durch ihre Dienstleistungen einen Mehrwert.

Die Liste der Stakeholder der SFP Gruppe wird jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst. In der folgenden Tabelle sowie den angegebenen Kapiteln sind die wichtigsten Stakeholder der SFP Gruppe aufgeführt.

Stakeholdergruppe	Einbindung/Engagement	Themen und Anliegen
Mitarbeitende	Siehe Kapitel «Attraktive Arbeitgeberin» und «Diversität, Chancengleichheit und Inklusion».	
Aktionäre	Die SFP Gruppe schafft ein attraktives Umfeld für Aktionäre und fördert ihre nachhaltige Mitwirkung.	Die Aktionäre wünschen ein transparentes Reporting, auch in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit.
Private und institutionelle Kunden	Siehe Kapitel «Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen».	
Bauunternehmen/Entwickler	Bezüglich der direkten Immobilienanlagen findet ein regelmässiger, informeller Austausch an Branchenanlässen, während der Projektakquisition und bei Ausschreibungen von Bauleistungen statt.	Die Bauunternehmer schätzen eine partnerschaftliche Beziehung zur 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	Mit den einzelnen Anbietern von Anlagelösungen wird ein intensiver Austausch gepflegt. Dieser orientiert sich zeitlich an der Publikation der Jahres- und Halbjahresberichte (Ad-hoc-Ereignisse).	Der offene, aktive und transparente Austausch führt zu einer vertrauensvollen und effizienten Zusammenarbeit. Dieser Austausch ermöglicht es, nicht nur Informationen zum Geschäftsgang der einzelnen Anlagegefässe zu erhalten, sondern auch die nicht-finanziellen Aspekte zu beleuchten. Die gegenseitigen Erwartungen in Bezug auf Inhalte der Berichterstattung können ausgetauscht und abgestimmt werden (bspw. durch die GRESB-Teilnahme oder die Berechnung der Umweltkennzahlen gemäss «REIDA CO ₂ e-Report, Methodische Grundlagen»).
Mietende (privat und kommerziell)	Siehe Kapitel «Mieterwohlbefinden», und «Lebensräume mit Charakter».	
Gemeinde, Behörden, Politik, öffentliche Hand	Jedes Immobiliengefäss der direkten Immobilienanlagen reicht jährlich eine gewisse Anzahl von Baubewilligungen ein. Hierfür ist es unabdingbar, die Behörden frühzeitig abzuholen und sie bereits in die Planungsprozesse einzubinden.	Zu den Themen gehören Vorabklärungen für Bauvorhaben, Baueingaben und deren Bewilligung, Auflagenbereinigung aus der Baueingabe, Quartierplanverfahren durch alle Instanzen wie Arealbebauungskommission, Baubehörde der Gemeinde, Gemeindeversammlung bis hin zum Regierungsrat. Gemeinden können von der Fachexpertise der SFP Gruppe in diversen Themen mit Nachhaltigkeitsbezug profitieren (siehe Kapitel «Lebensräume mit Charakter», Projekt in Schöffland, S. 53).

Stakeholdergruppe	Einbindung / Engagement	Themen und Anliegen
Nachbarschaft, lokale Gemeinschaft	Situativ stellen wir proaktiv den Kontakt mit den Immobilienbesitzern in der direkten Nachbarschaft her, um wichtige Anliegen gemeinsam anzugehen und Projekte vorzubereiten.	Die lokale Gemeinschaft wünscht sich ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis durch eine offene Kommunikation. Über grössere Veränderungen und Baustrategien wird sie informiert und in den Prozess zur Ausarbeitung von guten Lösungen involviert.
Medien	Es besteht ein regelmässiger Kontakt zu den wichtigsten Medien sowie zu Nachrichtenagenturen.	Medienvertretende wollen ökologische oder gesellschaftliche Anliegen vertrauensvoll zur Sprache bringen können. Dies führt regelmässig zu Hintergrundgesprächen und Publikationen in allen wichtigen Medien der Schweiz.
Ratingagenturen, Analysten	Informeller Austausch; der Kontakt zu Beratern, Initiativen und Ratingagenturen wird hauptsächlich durch das Client Relationship Management Team und die Mitglieder der ESG Task Force gepflegt.	Die Mehrheit der Analysten aus der Finanzbranche ziehen ESG-Kriterien in ihre Beurteilungen mit ein. Daher sind sie auf ein aktuelles Reporting und die Offenlegung von vergleichbaren Informationen angewiesen. ESG-Interessenvertreter und -berater schätzen den laufenden Kontakt zum Unternehmen.
Initiativen (GRESB, UNPRI, u. a.)	Als Unterzeichnerin der «Prinzipien für verantwortliches Investieren» der Vereinten Nationen (UNPRI), als GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Investor und Participant Member pflegt die SFP Gruppe auch den Kontakt zu Interessengruppen und Investoreninitiativen ideeller Natur.	Die SFP Gruppe kann bei den zuständigen Kontaktpersonen Anliegen anbringen oder Feedback zu Reportings und Prozessen geben. Die Initiativen bieten Gelegenheit für Schulungen, Arbeitsgruppen und Umfragen mit Auswertungen.
Immobilienbewirtschaftungen	Die Immobilienbewirtschaftungen stehen im direkten Kontakt mit den Mietenden und regelmässig auch mit der SFP Gruppe als Vertreterin der Eigentümerschaft. Der Kontakt zwischen der SFP Gruppe und den Immobilienbewirtschaftungen läuft grundsätzlich über unsere Asset Manager.	Die Immobilienbewirtschaftungen sind über die Nachhaltigkeits-Strategien der einzelnen Produkte informiert und setzen diese in ihrem Einflussbereich um (z. B. Green-Lease-Klausel). Vereinzelt haben sie eigene Nachhaltigkeits-Strategien. Für die Immobilienbewirtschaftungen ist es wichtig, frühzeitig über zusätzliche Aufgaben wie bspw. die Erhebung der Verbräuche oder das Zusammenstellen der Nebenkostenabrechnungen informiert zu werden.
Informelle Arbeitsgruppen	In Arbeitsgruppen werden mit interessierten Personen Lösungen ausgearbeitet, die neben der Vernetzung der Marktakteure einen relevanten Wissenstransfer hin zu den Branchenorganisationen beinhalten.	Thematisiert werden aktuelle Entwicklungen und anstehende Regulatorien im Bereich der Nachhaltigkeit.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)



Direkte Immobilienanlagen

Im Jahr 2023 publizierte die Swiss Finance & Property Funds AG erstmals die GRESB-Resultate für die fünf direkten Immobilienanlagegefässe.

	SF Commercial Properties Fund	SF Retail Properties Fund	SF Sustainable Property Fund	SF Urban Properties AG	SFP AST Swiss Real Estate
GRESB Rating	****	****	****	****	***
GRESB Score	83 von 100	85 von 100	85 von 100	85 von 100	77 von 100



Indirekte Immobilienanlagen

Die Gruppengesellschaft SFP AG ist bereits seit 2021 GRESB Investor Member und kann einen grossen Teil ihrer Schweizer und alle globalen indirekten Investitionen über das GRESB Portfolio Analysis Tool individuell und aggregiert auswerten. Alle Produkte erzielten ein überdurchschnittliches Resultat.

Wir haben Zugang zu allen relevanten GRESB-Berichten und können detaillierte Auswertungen auf Portfolioebene erstellen. Mit diesen Erkenntnissen lässt sich auch das Engagement vertiefen.

	SFP AST Global Core Property (hedged in CHF und unhedged)	SF Property Selection Fund	SF Property Securities Fund
GRESB Rating	*****	****	****
GRESB Score	88 von 100	86 von 100	84 von 100
Abdeckungsgrad ⁵	100%	74%	69%

⁵ Der Abdeckungsgrad bezieht sich auf die Assets under Management, die durch ein GRESB Rating abgedeckt sind.



GRESB ist zum Massstab für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft geworden.



Organisatorische Verankerung in der Unternehmensführung

Das ESG Steering Committee ist für Klima- und Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich. Die Leitung dieses Ausschusses liegt beim CEO der Swiss Finance & Property Group AG. Das ESG Steering Committee rapportiert durch den CEO an den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Group AG (nachfolgend «Verwaltungsrat»).

Ein zentrales Element der ESG-Integration innerhalb der SFP Gruppe bildet die ESG Task Force, die von der ESG Managerin geleitet wird. Diese Task Force präsentiert dem übergeordneten ESG Steering Committee oder der Geschäftsleitung Vorschläge und Ergebnisse zu aktuellen Themen und holt die erforderlichen Genehmigungen ein, um diese operativ umzusetzen.

Vertreter aller Abteilungen sind in den Prozess eingebunden, um eine breite Abstützung der Nachhaltigkeitsstrategie zu gewährleisten. Ein regelmäßiger Austausch zwischen dem CEO und der ESG Managerin sowie die Beratung durch unabhängige Gruppenfunktionen und den CFO erfolgen, um einen effizienten und transparenten Informationsfluss sicherzustellen.

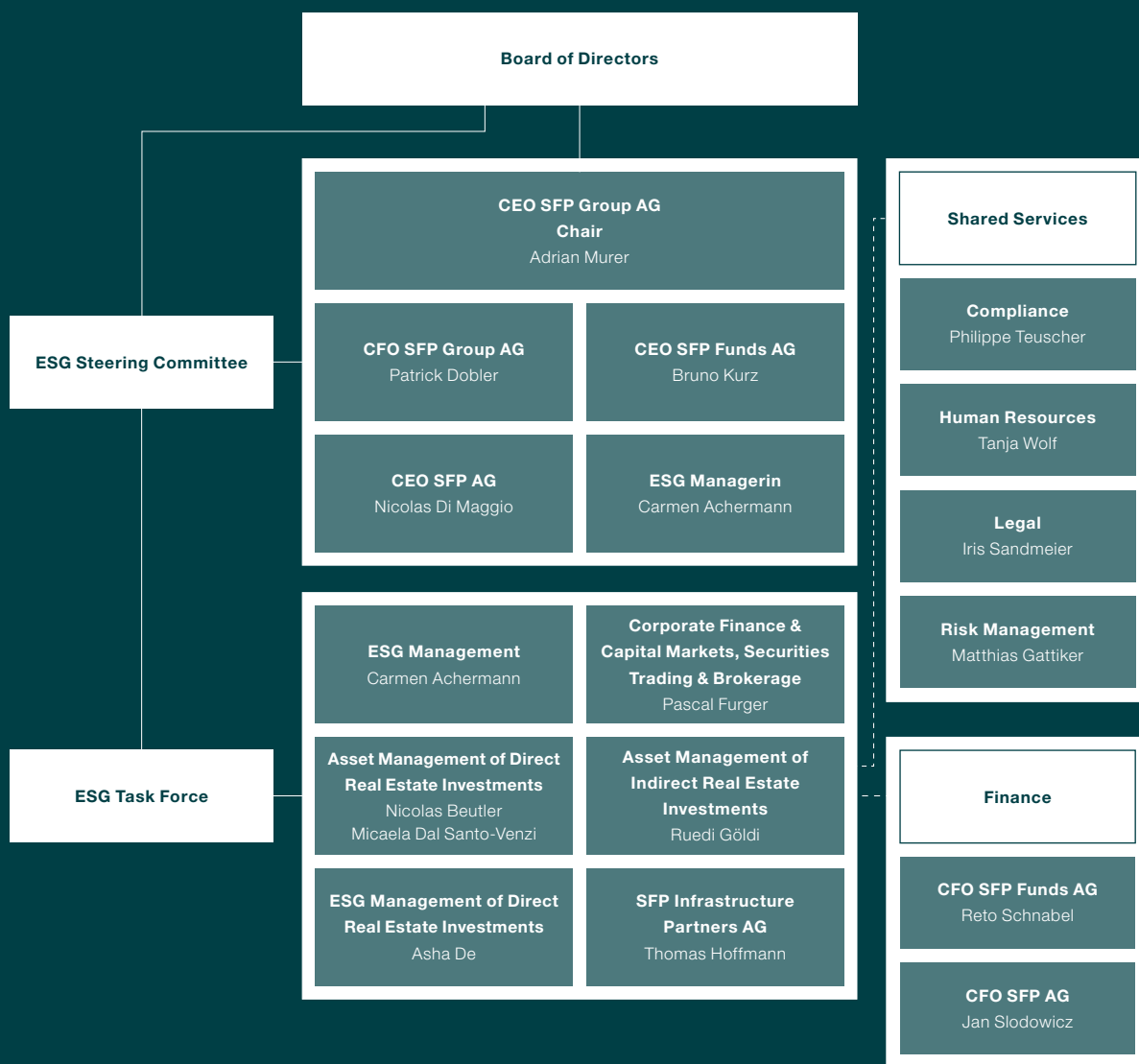
Die strategische Integration der relevanten Nachhaltigkeitsthemen erfolgt durch den CEO, während der CFO für die finanzielle Integration verantwortlich ist.



Die SFP Gruppe hat Nachhaltigkeitsthemen auf allen hierarchischen Ebenen integriert.

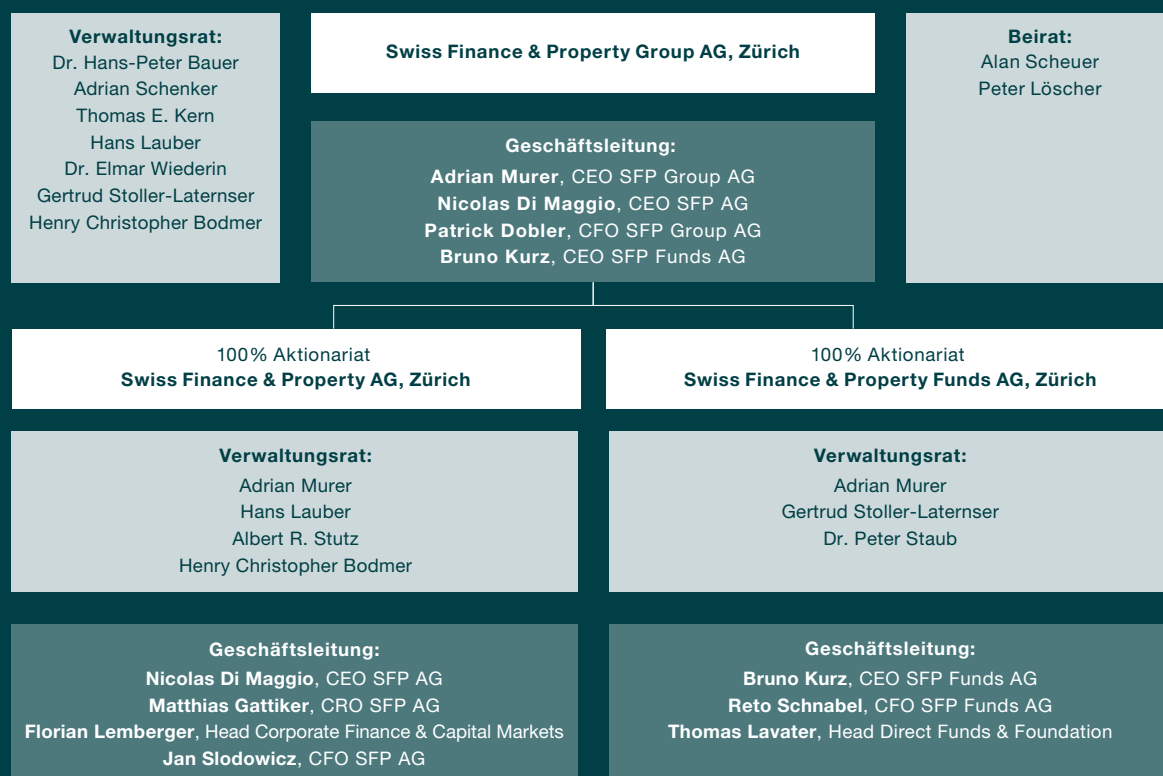


ESG-Organigramm⁶



⁶ ESG-Organigramm per 31.12.2023. Bis zum Publikationsdatum des ESG-Berichts 2023 hat sich die Zusammensetzung des ESG Steering Committees und der ESG Task Force verändert. Das aktuelle Organigramm ist unter diesem [Link](#) ersichtlich.

Governance-Struktur⁷



⁷ Governance-Struktur per 31.12.2023. Bis zum Publikationsdatum des ESG-Berichts 2023 hat sich die Zusammensetzung der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG und der Verwaltungsräte der Swiss Finance & Property Group AG sowie der Swiss Finance & Property AG verändert. Die aktuellen Zusammensetzungen sind unter folgenden Links ersichtlich ([Geschäftsleitung](#) und [Verwaltungsrat](#)).

Geschäftsleitung

Die gesamte Geschäftsführung wird – soweit es gesetzlich und statutarisch zulässig ist – vom Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung übertragen. Darüber hinaus sind die Mitglieder der Geschäftsleitung auch zur Vertretung der Gesellschaft nach aussen berechtigt. Bruno Kurz ist neues Mitglied der Geschäftsleitung der SFP Group AG. Urs Kunz hat die SFP Gruppe im Jahr 2023 verlassen und ist somit nicht mehr Geschäftsleitungs-Mitglied der SFP AG. Adrian Murer ist nicht mehr Geschäftsleitungs-Mitglied der SFP Funds AG. Remo Thomas Marti hat die SFP Gruppe im Jahr 2023 verlassen und ist aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Neu im Gremium ist Thomas Lavater. Im Kapitel «Organisatorische Verankerung» ist beschrieben, wie die Geschäftsleitung in ESG-Themen involviert ist.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat (VR) übt aufgrund der gesetzlichen und statutarischen Anforderungen die Oberleitung (Leitungsfunktion), die Aufsicht und die Kontrolle (Kontroll- und Organisationsfunktion) über die Konzernleitung sowie die Gruppengesellschaften 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. Neun der zehn Mitglieder der Verwaltungsräte der SFP Gruppengesellschaften sind nicht-exekutive Mitglieder. Einzig Adrian Murer nimmt aktuell gleichzeitig eine exekutive Funktion als CEO bei der SFP Group AG sowie Verwaltungsratspräsident der SFP AG und SFP Funds AG ein. Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans ist Dr. Hans-Peter Bauer (VRP).

Der Verwaltungsrat als oberstes Leitungsorgan beurteilt die im Gremium notwendige Fachkompetenz fortlaufend. Neben Fachwissen wird der Fokus auch

auf die Gewährungsqualität und die Vermeidung von Interessenskonflikten gelegt. Diese Kriterien sind auch für den Auswahlprozess künftiger neuer Verwaltungsratsmitglieder zentral, wobei das zusätzliche Kriterium der Geschlechterdiversität weiter verfolgt wird.

Die Übermittlung kritischer Anliegen an die Compliance-Funktion und an die E-Mail verhaltenskodex@sfp.ch werden von der Compliance-Funktion bearbeitet, allenfalls unter Einbezug von anderen Abteilungen und nach Rücksprache mit der Geschäftsleitung an den Verwaltungsrat anonym berichtet. Es gab 2023 keine kritischen Anliegen, die an den Verwaltungsrat berichtet wurden.

Regelmässig wird an den VR-Sitzungen das Traktandum «ESG» im Rahmen eines Updates behandelt und eine offene Diskussion geführt. Nachhaltigkeits-themen werden im Audit Committee laufend diskutiert und kritisch beleuchtet. Im Berichtsjahr haben alle Mitglieder des Verwaltungsrates an einem eintägigen ESG-Seminar teilgenommen. Dabei wurden die internen Schwerpunkte diskutiert. Darüber hinaus hielten zwei externe Referenten Vorträge zu den Themen «Shaping the future – sustainability at the core» und «Decarbonisation of the building sector: How embodied emissions change the picture».

Jährlich nimmt der Verwaltungsrat eine Selbstbeurteilung seiner Leistungen vor. Die Ergebnisse werden diskutiert und im Protokoll festgehalten. Verbesserungsfähige Aspekte werden aktiv kommuniziert und entsprechende Handlungsmassnahmen definiert.

Im Berichtsjahr wurde Henry Christopher Bodmer als neues Mitglied in den Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Group AG gewählt.

Dr. Hans-Peter Bauer, Adrian Schenker, Thomas Kern und Dr. Elmar Wiederin sind aus dem Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property AG ausgeschieden.

Dr. Hans-Peter Bauer, Adrian Schenker, Thomas Kern, Hans Lauber und Dr. Elmar Wiederin sind aus dem Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG ausgeschieden. Als neue Mitglieder wurden Adrian Murer und Dr. Peter Staub gewählt.

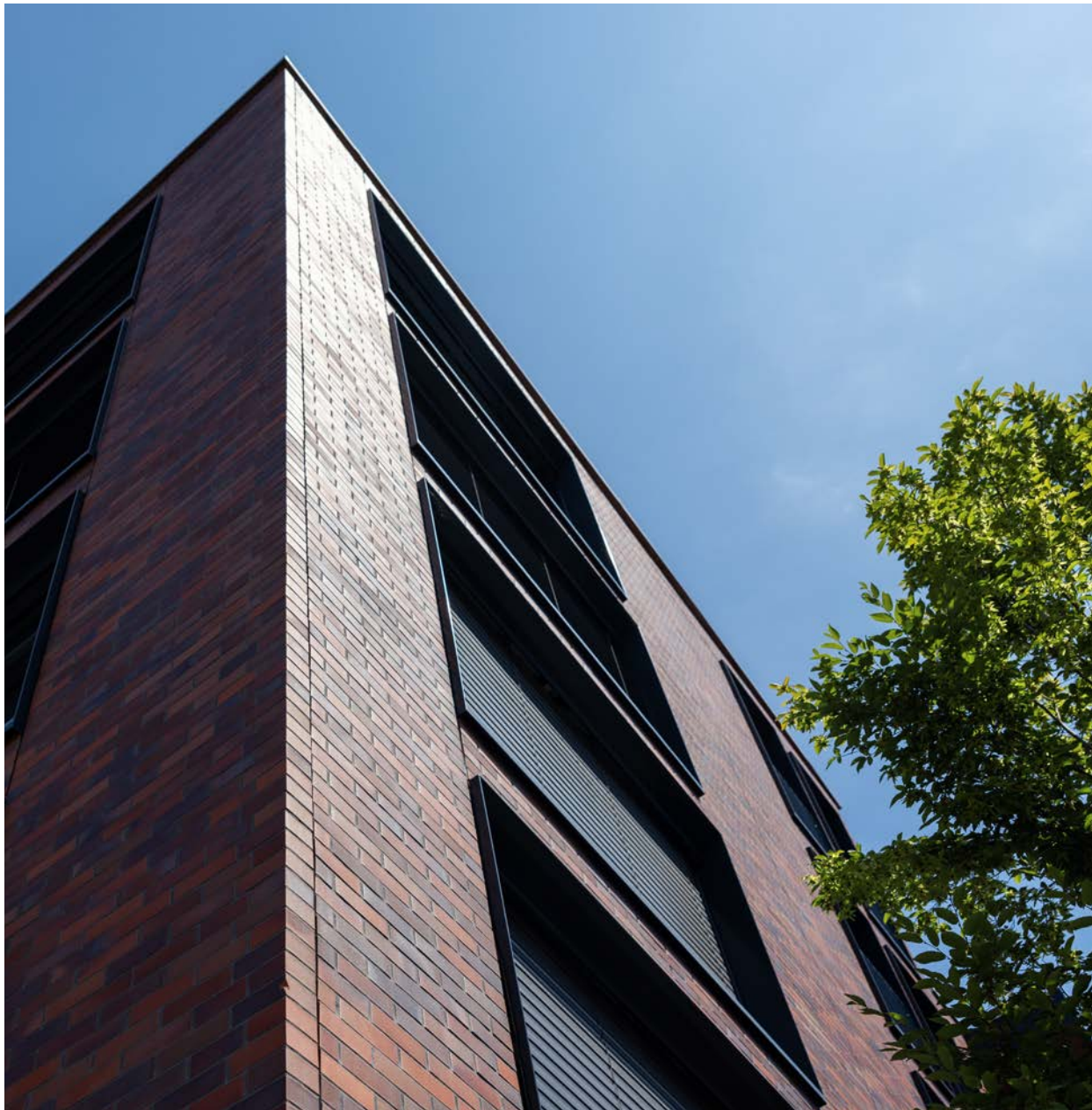
Vergütungspolitik

Die Vergütungen der Geschäftsleitung und der Mitarbeitenden setzen sich jeweils aus einem Grundsalar sowie einer resultat- und leistungsbezogenen variablen Komponente zusammen. Die Vergütung erfolgt ausschliesslich aus Geldmitteln. Abgangsentschädigungen werden grundsätzlich nicht bezahlt. Rückzahlungsverpflichtungen («clawbacks») bei Kündigungen sind nicht vorgesehen.

Die Vergütungspolitik der SFP Gruppe ist so ausgestaltet, dass diese nicht zur Übernahme übermässiger Risiken ermutigt, Interessenskonflikte vermeidet und den langfristigen Unternehmenserfolg fördert. Dabei hat die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Rahmen des Vergütungssystems einen Einfluss auf die Bonuskomponente.

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 einer allfälligen Spesenentschädigungen zusammen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten keine Bonuszahlungen oder weitere finanzielle Leistungen wie Personalbedingungen. Sie haben keinen Anspruch auf Dienst- oder Sachleistungen. Eine Ausnahme bilden die Verwaltungsräte, die weitere Funktionen innerhalb der SFP Gruppe wahrnehmen und/oder Aktionäre der SFP Gruppe sind.

Die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung werden regelmässig überprüft, überarbeitet und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der SFP Gruppe festgelegt.



Wirtschaft

Nachhaltig und profitabel

Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen

Ansatz

Der Immobilienbereich nimmt beim Thema Nachhaltigkeit, einerseits aufgrund seines grossen Ressourcenbedarfs und der hohen Treibhausgasemissionen sowie andererseits aufgrund seiner grossen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung, eine herausragende Stellung ein. Da die SFP Gruppe ihrer Verantwortung gerecht werden und aktiv zu einer nachhaltigen Zukunft beitragen möchte, stehen alle Geschäftsfelder der SFP Gruppe im Zeichen der Nachhaltigkeit. Damit kommt das Unternehmen den an sie gestellten Ansprüchen entgegen und fördert seinen eigenen wirtschaftlichen Erfolg.

Insbesondere unsere institutionellen Kunden haben gegenüber uns als Vermögensverwalterin den Anspruch, dass wir ihre Anlagen sorgfältig bewirtschaften und ein vertrauenswürdiges ESG-Reporting mit Umweltkennzahlen sowie Aspekten zur Unternehmensführung und aus dem sozialen Bereich zur Verfügung stellen. 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 abzuwägen.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Transparente Informationen und Austausch

Es ist unser Anspruch, unsere Stakeholder regelmässig mit ESG-Berichterstattungen über die Nachhaltigkeitsleistungen unserer Produkte zu informieren. Diesem Anspruch kommen wir durch die jährliche Veröffentlichung unseres ESG-Berichts der SFP Gruppe, der Nachhaltigkeitskapitel in den Ge-

schäftsberichten der einzelnen Produkte sowie durch unsere Mitgliedschaft bei der Investoreninitiative UNPRI nach. Im Berichtsjahr haben wir unseren zweiten UNPRI-Report eingereicht.



Direkte Immobilienanlagen

Volle Transparenz auch auf Produktebene

Unsere Kunden erwarten, dass wir die Produkte transparent darstellen, ESG-Kriterien in die Bewertung und in die Entscheidungsprozesse von Investitionen integrieren und detaillierte Informationen zur ESG-Performance veröffentlichen. Seit 2020 werden Nachhaltigkeitsberichte inklusive Absenkpfad bezüglich Energieintensität und Treibhausgasemissionen pro Anlagegefäss veröffentlicht. Gemäss der Empfehlung der AMAS (Asset Management Association Switzerland) wurde die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen für 2023 basierend auf den methodischen Grundlagen von REIDA (Real Estate Investment Data Association) vorgenommen. Zudem hat die SFP Gruppe im Berichtsjahr erstmals die GRESB-Reports für die fünf direkten Immobilienanlageprodukte publiziert. Die Verantwortung für diesen ESG-Fokus liegt bei den Portfolio Managern, welche für die Auswahl und die Beurteilung der Investitionen zuständig sind.

Integration nachhaltiger Aspekte in das Produktportfolio

Die Daten und Absenkpfade der von uns betreuten Immobilienanlagegefässe werden jährlich durch einen spezialisierten Partner überarbeitet und erlauben es, die Reduktionen beim CO₂e-Ausstoss und beim Ressourcenverbrauch pro Liegenschaft zu berechnen. Mit dieser Grundlagenarbeit erhöhen wir zum einen die Transparenz für die Investoren und legen zum anderen die Basis für eine fokussierte nachhaltige Entwicklung der Produkte (siehe auch Kapitel «Energienutzung und Klimaschutz»).

ESG-Ansätze in unseren direkten Anlageprodukten

Der SF Sustainable Property Fund verfolgt die Nachhaltigkeitsansätze Impact-Investing mit ökologischer Wirkung, ESG-Integration und Ausschlussprüfung. Die SFP AST Swiss Real Estate, der SF Retail Properties Fund und der SF Commercial Properties Fund wenden den Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung an. Sie bezwecken mit ihren Nachhaltigkeitsstrategien eine schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierten Umweltkriterien. Im gesamten Anlageprozess entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen werden ESG-Vorgaben berücksichtigt.

Auch die börsenkotierte SF Urban Properties AG strebt eine stetige Optimierung des Bestandsportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien an. Mit der Einbindung von ESG-Kriterien in allen Management-Prozessen will die Gesellschaft langfristig ihren Beitrag gegenüber Gesellschaft und Umwelt leisten. Weitere Informationen finden Sie unter den Produktlinks der [SFP Gruppe](#).



Indirekte Immobilienanlagen

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 hinterfragt und überarbeitet, da die ESG-Berichterstattung rasch und kontinuierlich verbessert wird (siehe Kapitel «Energienutzung und Klimaschutz»). Die Analyse von publizierten ESG-Berichten wird durch dezidierte ESG-Engagement-Interviews ergänzt. So werden nicht allein Kennzahlen und Absenkpfade berücksichtigt, sondern auch innovative Gedankenansätze und Lösungen in die Betrachtung miteinbezogen. Wir fordern von allen Fonds und Gesellschaften quantitative ESG-Kennzahlen ein. Bei ausländischen Anbietern setzen

wir auf das Bewertungssystem GRESB, das sämtliche Zielfonds erfasst und somit eine umfassende Nachhaltigkeitsbeurteilung zulässt. Bei inländischen Anbietern setzen wir wo möglich auf GRESB. Zusätzlich erwarten wir von allen Providern ein Bekenntnis zum «Netto-Null-Ziel».

ESG-Ansätze in unseren indirekten Anlageprodukten

Der SF Property Securities Fund und der SF Property Selection Fund verfolgen den Nachhaltigkeitsansatz Stewardship (Active Ownership) und kombinieren ESG Engagement und Ausübung der Stimm- und Wahlrechte (Voting). Die SFP AST Global Core Property Hedged CHF/Unhedged setzt ebenfalls einen ESG Engagement-Ansatz um und schafft Vergleichbarkeit durch eine vollständige Abdeckung mit GRESB-Berichten.

Interesse für Nachhaltigkeit wecken

Durch unsere Initiative schaffen wir bei vielen Stakeholdern Aufmerksamkeit und Wertschätzung für verantwortungsvolles Investieren und leisten einen Beitrag zu einer vertieften und differenzierten Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit. Die Auswertung der Daten, gleichwohl sie heterogen sind, bildet die Grundlage für Gespräche mit allen Anbietern. Unser Beitrag zur Objektivierung der Diskussion ist gleichzeitig Ansporn für die Anbieter, die Qualität und Vergleichbarkeit der Berichterstattung zu verbessern.

Die von der AMAS empfohlene Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen führt zu einer weiteren Annäherung der Berechnungsmethoden verschiedener Anbieter.

Ende 2023 wurde erstmals der Swiss Stewardship Code publiziert und wir lehen unsere Richtlinie betreffend Ausübung der Stimm- und Wahlrechte seit Anfang 2024 an diese Leitlinie an.

Wirtschaftliche Leistung

Ansatz

Nachhaltiges Wachstum 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.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Profitabilität im Interesse aller

Wirtschaftliche Effizienz und Profitabilität sind für uns und unsere Stakeholder, darunter Aktionäre, Geschäftspartner, Kunden, Investoren sowie die Nutzenden unserer Immobilien, von grosser Bedeutung. Dabei beeinflussen unsere Entscheidungen den geschaffenen Wert in Form von Renditen, Steuern, Löhnen, Dividenden und Zulieferzahlungen.

- Im Berichtsjahr erwirtschaftete die SFP Gruppe für ihre Investoren und Aktionäre mehrheitlich Renditen, welche über der jeweiligen Benchmark der einzelnen Produkte lagen.
- Der Wert der eingekauften Leistungen betrug CHF 51 Millionen.
- Unsere Mitarbeitenden erhielten Vergütungen von insgesamt CHF 25 Millionen.
- Die Ausgaben für Steuern und Gebühren beliefen sich auf CHF 6.5 Millionen.

Insbesondere unsere Hauptstakeholders – die investierenden Schweizer Pensionskassen – legen grössten Wert auf Stabilität und Renditen, da sie das Vorsorgevermögen von Arbeitnehmenden in der Schweiz über einen langen Zeitraum anlegen. Auch alle anderen Kundenbeziehungen sind auf Langfristigkeit ausgerichtet. Entsprechend wollen wir risikoadjustiert eine Mehrperformance gemessen über unterschiedliche Marktzyklen bieten. Ob wir bei der Verbesserung unserer wirtschaftlichen Leistung erfolgreich sind, überprüfen wir mithilfe zweier Instrumente:

- Wir analysieren den Ist-Soll-Zustand und stellen Marktvergleichsanalysen an.
- Wir legen konkrete Leistungsziele für die Organisation fest und bauen die Leistungsindikatoren aus.

Die Herausforderungen liegen in der kontinuierlichen Verbesserung der risikoadjustierten Performance sowie in den Mehrkosten für Nachhaltigkeitsinvestitionen und deren genauer Allokation.



Direkte Immobilienanlagen

Trotz marktbedingter Unsicherheiten und weiter steigender Zinsen, welche das Berichtsjahr prägten, liegen die Ausschüttungsrenditen aller Produkte dank aktivem Management über der jeweiligen Benchmark.



Indirekte Immobilienanlagen

Die indirekten Fonds für Schweizer Immobilienanlagen haben 2023 nach Kosten erneut eine Performance klar über der Benchmark erzielt. Die im Konkurrenzvergleich gesteckten Ziele wurden erreicht.

Bei den «LSEG Lipper Fund Awards 2024 Switzerland» wurden die zwei Fonds für indirekte Immobilienanlagen der SFP Gruppe in der Kategorie «Equity Sector Real Estate Europe» ausgezeichnet; der SF Property Securities Fund als bester Fonds über drei Jahre und der SF Property Selection Fund als bester Fonds über fünf Jahre. Über den Zeitraum von drei Jahren wurde der SF Property Selection Fund von unserem SF Property Securities Fund abgelöst, was uns für beide Anlagestrategien auszeichnet.

Aktive Eigentümerschaft

Ansatz

Als Anbieterin von indirekten Immobilienanlagen trägt die SFP Gruppe eine besondere Verantwortung. Sie leistet durch eine aktive Eigentümerschaft einen positiven Beitrag zur Umwelt und zur Gesellschaft, da sie ESG-spezifische Anliegen der Anleger bei der Ausübung der Stimm- und Wahlrechte an Generalversammlungen stellvertretend einbringt. Die SFP Gruppe stellt so sicher, dass Nachhaltigkeitsthemen auf allen Gesellschaftsebenen Gehör verschafft wird und die Anleger in Unternehmen investieren, welche sich Nachhaltigkeitsziele setzen und über den Fortschritt in der Umsetzung rapportieren.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Indirekte Immobilienanlagen

Treuhänderische Pflichten

Die Interessen der 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 und einer dazugehörigen Richtlinie zur «Ausübung der Stimm- und Wahlrechte» festgelegt. Die Richtlinie wurde im Dezember 2023

überarbeitet und orientiert sich am Swiss Stewardship Code. Bei Abstimmungen in Bezug auf die Ausübung der Stimm- und Wahlrechte 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. Der Zusammensetzung der Verwaltungsräte wird grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Dabei legen wir nicht nur Wert auf eine regelmässige Erneuerung und eine ausgewogene Zusammensetzung des Verwaltungsrates, sondern auch auf die vorhandene Nachhaltigkeitsexpertise. Zudem ist es unabdingbar, dass Gesellschaften ein überprüfbares Bekenntnis zum «Netto-Null-Ziel» abgeben und sich die Umsetzung mit mess- und vergleichbaren Indikatoren überprüfen lässt. Die Compliance-Funktion überprüft in ihren jährlichen Kontrollen die Einhaltung der Weisung.

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

Sorgfältige Überwachung von ESG-Kriterien

Die SFP Gruppe unterzog im Berichtsjahr erneut sämtliche Vermögenswerte der indirekten Immobilienanlagen einer Umwelt- und Sozialprüfung.



Umwelt

**Dekarbonisierung als Beitrag
für eine grünere Zukunft**

Energienutzung und Klimaschutz

Ansatz

Angesichts der negativen Auswirkungen des Klimawandels ist sich die SFP Gruppe der Verantwortung bewusst, die der Immobiliensektor trägt. Schliesslich ist der Gebäudesektor für rund 40% des Energieverbrauchs in der Schweiz verantwortlich und bietet grosse Einsparpotenziale. Deshalb legt die SFP Gruppe grossen Wert auf die Dekarbonisierung der Gebäude durch den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energien und der Steigerung der Energieeffizienz. Bei Neubauten und Gesamtsanierungen wird auf niedrige CO₂e-Emissionen bei der Erstellung und im Betrieb geachtet. Bei Bestandsliegenschaften wird eine Reduktion des CO₂e-Ausstosses gemäss der Energiestrategie und dem «Netto-Null-Ziel» 2050 des Bundes angestrebt.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Direkte Immobilienanlagen

Die wichtigsten Handlungsfelder zur Reduktion der Treibhausgasemissionen sind die Wärmeerzeugung und die Gebäudehülle. Das «Netto-Null-Ziel» 2050 soll primär über den Ersatz von fossilen durch nicht fossile Energieträger, dem Ausbau von Photovoltaik-Anlagen und durch energetische Sanierungen zur Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz erreicht werden.

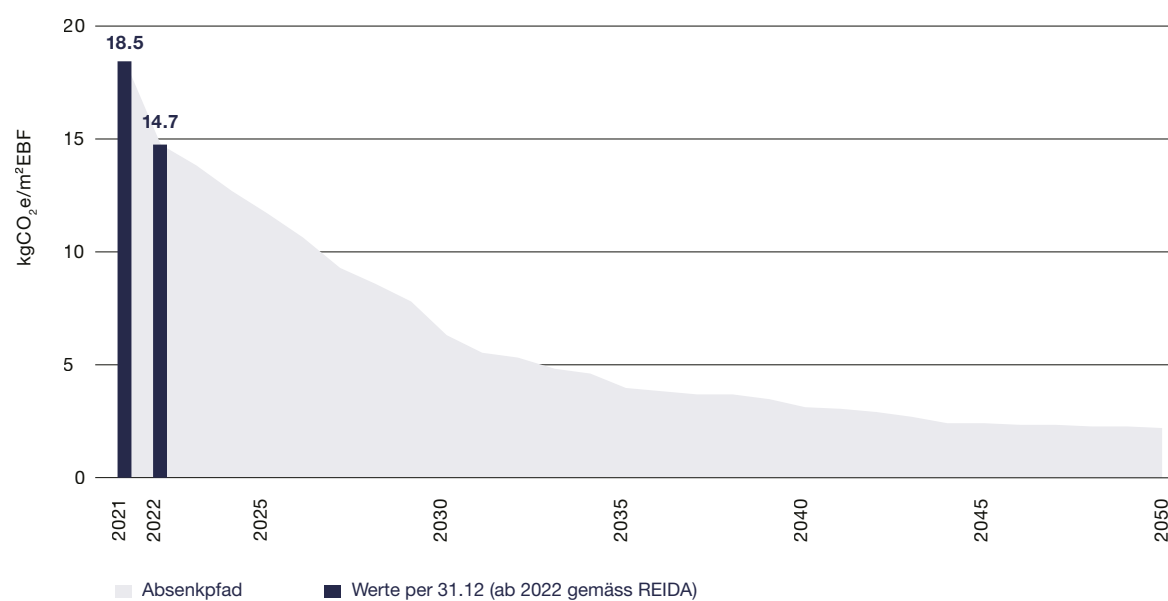
Mit Blick auf die Erreichung des Klimaziels liegt unser Fokus auf dem Monitoring der Massnahmen und ihrer Wirkung. Bei Bedarf – etwa, wenn sich die Zusammensetzung eines Immobilienanlagegefässes durch Zu- und/oder Verkäufe verändert – ist eine Anpassung der geplanten Massnahmen möglich. Zu diesem Zweck wird mit einem spezialisierten Partner jährlich eine Erhebung der Energieverbrauchsdaten durchgeführt, auf deren Grundlage die Berechnung der Treibhausgasemissionen aller Immobilien, die von der SFP Gruppe direkt gehalten bzw. verwaltet werden, berechnet. Für jedes Portfolio wird die Entwicklung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen im Rahmen der jeweiligen [Geschäftsberichte](#) im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» ausgewiesen.

Absenkpfade zeichnen den Weg vor

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

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.

Absenkpfad Treibhausgasemissionen Gesamttotal der Anlageprodukte



Der Absenkpfad bildet Massnahmen gemäss der CAPEX-Planung, nach Lebensdauer und zusätzlichen Photovoltaik-Anlagen ab. Erneuerte Gebäudehüllen entsprechen dem Niveau «Minergie». Zusätzlich wird auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt. In den berechneten Zahlen ist der Anteil der erneuerbaren Fernwärme gemäss CH-Mix vorgegeben. Höhere Anteile an erneuerbarer Fernwärme wurden nicht berücksichtigt.

Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse der SFP Gruppe auf das jeweilige Vorjahr, d. h. auf 2022. Dabei wurden eigentümer- und mieterkontrollierte Liegenschaften berücksichtigt. Neubauten und Gesamtanierungen werden in der Analyse nicht berücksichtigt.

Durchgeführte Massnahmen und einige Beispielprojekte

Die SFP Gruppe hat im Jahr 2023

- über 900 MWh Solarstrom auf den Liegenschaften ihrer Portfolios, d. h. 65% mehr als im Vorjahr, erzeugt. Es wurden drei neue Anlagen fertiggestellt und eine erweitert. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten sind zehn Anlagen erst ab 2024 in Betrieb.
- nach der Evaluation von 39 Liegenschaften durch eine Erstbegehung für 28 Liegenschaften Betriebsoptimierungen beauftragt.
- elf Heizungen auf erneuerbare Energie umgestellt.

- bei 15 Liegenschaften Massnahmen zur Verbesserung der Dämmwerte der Gebäudehülle durchgeführt.
- einen Rahmenvertrag mit einem externen Partner betreffend Installation und Betrieb von Ladestationen für E-Fahrzeuge unterzeichnet. Basierend auf der Strategie zur Ausrüstung ausgewählter Liegenschaften mit skalierbaren Ladelösungen sollen Projekte schrittweise geprüft werden. Erste Liegenschaften wurden ausgewählt.

Für die SFP AST Swiss Real Estate wurden 2023 fünf Liegenschaften als «Gebäude im Betrieb» gemäss der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») zertifiziert. Alle übrigen Produkte haben bereits 2022 Zertifizierungen vorgenommen. Die «Gebäude im Betrieb» Zertifizierung von SGNI dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. So wurden beispielsweise Betriebsoptimierungen beauftragt und umgesetzt.

In den jeweiligen [Geschäftsberichten](#) sind im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» weitere Details ersichtlich.

Darstellung der Energieverbräuche und Treibhausgase auf Produktebene⁸

	Einheit	SF Commercial Properties Fund 2022	SF Retail Properties Fund 2022
Liegenschaften	Anzahl	18	80
Energiebezugsfläche	m ²	176 146	254 894
Gesamtenergieverbrauch (inkl. REIDA-Gesamtstromsplit bei Single Tenants im Stockwerkeigentum)	MWh	17 367	19 283
Energieintensität (kWh/m ²)	kWh/m ² EBF	98.6	75.6
Anteile an Gesamtenergieverbrauch			
Anteil erneuerbar	MWh	3 988	7 096
Anteil fossil	MWh	13 379	12 187
CO₂e-Emissionen Scope 1 und 2	tCO₂e	2 628	2 432
CO ₂ e-Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	2 529	1 995
CO ₂ e-Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	99	437
CO₂e-Intensität Scope 1 und 2	kgCO₂e/m²EBF	14.9	9.5
CO ₂ e-Intensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF	14.4	7.8
CO ₂ e-Intensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF	0.6	1.7

Berechnungsmethode

Die SFP Gruppe arbeitete erfolgreich mit einem spezialisierten Partner zusammen, um den Datenerhebungsprozess kontinuierlich zu verbessern und zu beschleunigen. Dies ist einerseits für die Eingabe der GRESB Reports wichtig, andererseits wird die Transparenz und Vergleichbarkeit der Daten weiter gesteigert.

Im Einklang mit REIDA wurden die Anforderungen an die Messdaten verschärft. Zur Berechnung der Kennzahlen für Allgeminstrom und Wärme wurden reale Verbrauchsdaten, insbesondere aus Nebenkostenabrechnungen, erhoben (Abdeckungsgrad 58%). Anders als im Vorjahr wurden Zahlen, welche von den Bewirtschaftungen ohne Belege der Nebenkostenabrechnungen geliefert wurden (bspw. Excels), nicht mehr berücksichtigt. Wenn keinerlei Daten verfügbar waren, wurde mit Benchmarkwerten ergänzt. Die Grundlage für die Berechnung für

2022 ist das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und der REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen 2023. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m², für die der Energieverbrauch ohne Berücksichtigung des klimabedingten Heizenergieverbrauchs (ATD-Bereinigung) bestimmt wurde. Die Treibhausgasemissionen und Treibhausgasintensitäten wurden auf Basis der Emissionsfaktoren nach Greenhouse Gas Protocol (GHGP) berechnet und ausgewiesen. Liegenschaften in Gesamtanierungen oder Zukäufe von Liegenschaften im jeweiligen Kalenderjahr wurden nicht berücksichtigt. Aufgrund der erfassungstechnisch stets um ein Jahr verschobenen Datenverfügbarkeit bezieht sich die Analyse auf das jeweilige Vorjahr, d. h. auf 2022 resp. 2021. Die Werte für 2022 wurden anhand der neuen Berechnungsmethode nach REIDA berechnet, so dass sich die Angaben der Jahre 2022 und 2021 nur bedingt vergleichen lassen.

SF Sustainable Property Fund 2022	SF Urban Properties AG 2022	SFP AST Swiss Real Estate 2022	Total 2022	Total 2021
106	44	26	274	285
325 434	135 965	80 507	972 947	925 520
33 040	12 351	6 803	88 843	84 125
101.5	90.8	84.5	91.3	90.9
3 770	3 164	1 649	19 667	16 072
29 270	9 187	5 154	69 176	68 053
6 401	1 761	1 131	14 353	17 080
6 124	1 432	1 024	13 104	12 979
277	329	107	1 249	4 101
19.7	12.8	14.0	14.8	18.5
18.8	10.4	12.7	13.5	14.1
0.9	2.4	1.3	1.3	4.4

Vergleich Emissionsfaktoren 2022 versus 2021

	CO ₂ e-Faktor 2022 (kg/kWh)	CO ₂ e-Faktor 2021 (kg/kWh)
Allgemeinstrom	0.0179	0.1497
Fernwärme	0.0988	0.1153
Gas	0.1823	0.2044
Heizmaterial Strom	0.0179	0.1497
Heizöl	0.2518	0.294
Wärmepumpenstrom	0.0179	0.1497
Holzpellets	0.0025	0.013

Mit der REIDA-Berechnungsmethode hat sich auch die Berechnung der Energiebezugsfläche aus der vermietbaren Fläche geändert. Die entsprechenden Faktoren sind nutzungsabhängig und liegen zwischen 1.12 bis 1.22.

8 Berechnung der Zahlen 2022 gemäss REIDA CO₂e-Report, Methodische Grundlagen, Zürich, 16.08.2023, Version 1.2 final

Die Datenqualität steigern

Bei den direkten Immobilienanlagen ist die Steigerung der Datenqualität und des Abdeckungsgrads weiterhin eine grosse Herausforderung. Seit 2020 wird die CO₂e-Intensität anhand von Primärdaten ermittelt. Der Anteil an Primärdaten wird über die nächsten Jahre stetig erhöht, indem Messkonzepte erarbeitet und implementiert werden. Die gesteigerte Datenqualität erlaubt es, den effektiven Verbrauch besser einzuschätzen und entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Seit 2023 unternimmt die SFP Gruppe Optimierungsschritte in der Verbrauchsdatenerfassung, um mit zuverlässigen, effizienten Verfahren nicht nur die gewünschte Datenqualität für die neuen regulatorischen Anforderungen zu erlangen, sondern um den Erfassungsaufwand für die Bewirtschaftungsunternehmen zu reduzieren. So wird ab 2024 die Datenerfassung mittels Kreditorenrechnungen durch einen spezialisierten Partner erfolgen. Das Energiebuchhaltungssystem des spezialisierten Partners basiert auf jahrzehntelanger Erfahrung.

Das Viga-Portfolio – Wohnliegenschaften in Kopenhagen

Das Viga-Portfolio verwaltet per Ende 2023 22 Immobilien im Zentrum Kopenhagens und hat einen klaren Fokus auf Core/Core+ Wohnimmobilien. Als Immobilieninvestor ist Viga RE Teil eines Sektors, der eine wesentliche Dienstleistung für die Gesellschaft erbringt. Viga RE möchte ein verantwortungsvoller Immobilieninvestor sein. Dies bedeutet, die negativen Auswirkungen ihres Handelns auf die Umwelt und die sozialen Faktoren zu minimieren.

Viga RE ist Unterzeichnerin der UNPRI und des Global Compact der Vereinten Nationen. Darüber hinaus wurde 2023 zum ersten Mal ein GRESB-Bericht vorgelegt und ein GRESB-Rating von zwei von fünf Sternen erreicht.

Viga-Portfolio	Einheit	2023	2022
Liegenschaften	Anzahl	22	20
Bruttogeschossfläche (Gross Floor Area bzw. GFA)	m ²	55 190	45 402
Gesamtenergieverbrauch (exkl. Mieterstrom)	MWh	3371	3716
Energieintensität	kWh/m ² GFA	61	82
Anteile an Gesamtenergieverbrauch			
Anteil erneuerbar	MWh	2944	3 191
Anteil fossil	MWh	427	525
CO₂e-Emissionen Scope 1 und 2	tCO₂e	111	136
CO ₂ e-Emissionen Scope 1	tCO ₂ e	0	0
CO ₂ e-Emissionen Scope 2	tCO ₂ e	111	136
CO₂e-Intensität Scope 1 und 2	kgCO₂e/m² GFA	2.0	3.0
CO ₂ e-Intensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² GFA	0.0	0.0
CO ₂ e-Intensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² GFA	2.0	3.0

Für das in der EU angesiedelte Portfolio wird die Bezugsgrösse Bruttogeschossfläche (Gross Floor Area bzw. GFA) verwendet. Damit unterscheidet sich die Definition von der nur in der Schweiz üblichen Bezugnahme auf die Energiebezugsfläche gemäss SIA 380. Ein weiterer Unterschied zur Schweiz ist, dass der Anteil erneuerbare Energie bei Elektrizität bzw. Fernwärme grösstenteils aus Windkraft und Holzschnitzeln gespeist wird.



Die SFP Gruppe hat im Jahr 2023 über 900 MWh Solarstrom auf den Liegenschaften ihrer Portfolios erzeugt.





Indirekte Immobilienanlagen

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

Umweltrelevante Kennzahlen für indirekte Immobilienanlagen Schweiz

Die Datengrundlage für umweltrelevante Kennzahlen verdichtet sich zusehends. Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden der Anbieter ist eine Interpretation der Informationen weiterhin nötig. Allerdings kennen die Anbieter ihre Liegenschaften hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeitsaspekte mittlerweile wesentlich besser und können fundierte Informationen in ihre Anlageentscheidungen einfließen lassen. Auch für die Berechnung von CO₂e-Absenkpfeifen sind diese Kenntnisse wichtig. Diesbezüglich hat sich noch kein Standard durchgesetzt. Als indikative Richtgrösse aggregieren wir die bisher publizierten CO₂e-Absenkpfeife, um eine Vergleichsgrösse zu erhalten und der Frage nachzugehen, ob die gesteckten Ziele 2050 erreicht werden können.

Im Rahmen der ESG-Ziele der SFP Gruppe werden die Intensitäten der Treibhausgasemissionen, der Energie- und der Wasserverbrauch der einzelnen Anlagegefässe erfasst. Dabei werden Informationen der einzelnen Provider und von Drittanbietern berücksichtigt. Die Berichterstattung ist zeitlich stark verzögert und wir weisen die publizierten Zahlen jeweils dem von den Anbietern gewählten Kalenderjahr zu. Das Hauptaugenmerk verschiebt sich zunehmend von der bereits vorhandenen Datenverfügbarkeit auf die noch zu verbessernde Datenqualität.

SF Property Selection Fund	Kennzahlen Portfolio	Kennzahlen Benchmark ⁹	Abdeckungsgrad Portfolio	Abdeckungsgrad Benchmark
Energienmix				
Brennstoffe	57.4%	58.9%		
Heizöl	21.1%	21.5%		
Gas	35.4%	36.5%		
Biomasse (Holzschnitzel, Pellets)	0.9%	0.9%		
Wärme	25.5%	25.0%		
Fernwärme	20.5%	20.3%		
Nahwärme	0.8%	1.0%		
Umweltwärme	4.2%	3.7%		
Elektrizität	17.1%	16.1%		
Anteil erneuerbare Energie ¹⁰	28.6%	26.6%		
Anteil fossile Energie ¹¹	57.5%	58.6%		
Energieintensität (kWh/m ²)				
2021	102.8	105.0	95%	97%
2022	102.8	104.0	95%	97%
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1 und 2 (kgCO ₂ e/m ²)				
2021	16.7	18.0	98%	100%
2022	16.1	17.0	99%	100%

9 Benchmark: SXI Real Estate Funds Broad

10 Eine REIDA Kennzahl

11 Eine AMAS Kennzahl: Aufgrund der Datenabdeckung und der Berechnungsmethodik summieren sich diese Kennzahlen nicht auf 100%

SF Property Securities Fund	Kennzahlen Portfolio	Kennzahlen Benchmark ¹²	Abdeckungsgrad Portfolio	Abdeckungsgrad Benchmark
Energienmix				
Brennstoffe	54.5%	56.2%		
Heizöl	14.6%	15.6%		
Gas	39.2%	39.9%		
Biomasse (Holzschnitzel, Pellets)	0.7%	0.7%		
Wärme	32.1%	32.1%		
Fernwärme	29.3%	29.5%		
Nahwärme	0.4%	0.5%		
Umweltwärme	2.4%	2.1%		
Elektrizität	13.4%	11.7%		
Anteil erneuerbare Energie ¹⁰	33.5%	32.0%		
Anteil fossile Energie ¹¹	54.5%	55.9%		
Energieintensität (kWh/m ²)				
2021	111.6	114.6	95%	97%
2022	109.0	113.2	98%	97%
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1 und 2 (kgCO ₂ e/m ²)				
2021	13.7	14.4	96%	99%
2022	13.3	14.0	99%	99%

12 Benchmark: 50% SXI Real Estate Funds Broad und 50% SXI Real Estate Shares Broad

Die Tabelle basiert auf von den Anbietern publizierten Kennzahlen und wurde per Stichtag 14.3.2024 erstellt. Wo möglich basieren die Angaben auf Scope 1 und 2. Die Berechnungsgrundlagen der einzelnen Anbieter sind uneinheitlich, was die Aussagekraft einschränkt. An verschiedenen Stellen kommt es zu rückwirkenden Korrekturen (Restatements), um die Berechnungen an die methodischen Grundlagen von REIDA anzupassen. Aus diesem Grund stimmen die Kennzahlen für das Jahr 2021 zum Teil nicht mit den im Vorjahresbericht ausgewiesenen Kennzahlen überein. Für beide Fonds kann 2022 eine geringere CO₂e-Intensität im Vergleich zur Benchmark ausgewiesen werden. Mit dem «Netto-Null-Ziel» vor Augen wird angestrebt, diese Kennzahl fortlaufend zu optimieren.

Der Anteil fossiler Energieträger lässt sich nicht direkt aus der Tabelle ableiten, da einzelne Anbieter den Anteil fossiler Energieträger detailliert kommunizieren und einen Anteil fossiler Energie aus Fernwärme mitberücksichtigen. Dennoch ist die zielweisende Positionierung beider Fonds erfreulich.

Schritt für Schritt zu einer besseren Datenqualität

Bei den indirekten Immobilienanlagen hat sich GRESB zur massgeblichen Benchmark entwickelt. Dank der GRESB-Mitgliedschaft können wir GRESB-Reportings für 69% der Assets under Management beim SF Property Securities Fund und für 74% der Assets under Management beim SF Property Selection Fund zur Analyse heranziehen und die Daten im GRESB Portfolio-Analysetool aggregiert auswerten. Die Abdeckung bewegt sich im Rahmen des Vorjahrs respektive leicht darüber.

Bei der Analyse und Auswertung der individuellen ESG-Berichte besteht die Herausforderung darin, die publizierten Informationen möglichst einheitlich zu erfassen und vergleichbar zu machen. AMAS und KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) leisten mit den umweltrelevanten Kennzahlen einen wichtigen Beitrag zu einer einheitlichen Berichterstattung. Die REIDA-CO₂e-Benchmark leistet ebenso einen relevanten Beitrag, der die Datenqualität weiter erhöhen wird.

Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft

Ansatz

Der Gebäudebereich ist weltweit einer der grössten Ressourcenverbraucher – insbesondere von Wasser und Sand im Zuge der Zementproduktion. Die SFP Gruppe trägt der effizienten Nutzung dieser Ressourcen Rechnung im Einklang mit ihren ESG-Grundwerten und der zunehmenden Relevanz dieses Aspektes für die Beurteilung nachhaltiger Unternehmensführung in der Immobilienbranche.

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.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Direkte Immobilienanlagen

Unsere Nachhaltigkeitsbaurichtlinie integriert das Thema Rohstoffe und Materialien in die Planung für Gesamtsanierungen und Neubauten. Diese Vorgaben orientieren sich an Anforderungen für Nachhaltiges Bauen der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) und Minergie-Eco. Wir wägen genau zwischen Erneuerung 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. Durch die System- und Bauteiltrennung sollen Bauteile von unterschiedlicher betrieblicher und technischer Qualität während der Planungs- und Realisierungsphase nach Möglichkeit stringent voneinander getrennt

werden. 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, was die Ressourcen schont. Bei einem Projekt an der Laufenstrasse/Dornacherstrasse in Basel werden in einem ehemaligen Bürogebäude Wohnungen eingebaut. Die Elektroinstallationen werden dabei Aufputz montiert, damit die bestehende Substanz nicht aufgespitzt werden muss und die Installationen getrennt sind.

Auch die Betrachtung der grauen Energie, also des Energieaufwands bei der Herstellung, dem Transport und der Entsorgung von Baumaterialien, spielt für die SFP Gruppe eine grosse Rolle bei der nachhaltigen Verbesserung der Liegenschaften. Dabei wird eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus (Life Cycle Assessment, Ökobilanz) angestrebt. Im Projekt Schöftland (S. 53) werden diese Berechnungen aktuell durchgeführt und wo sinnvoll und umsetzbar wird Recycling-Beton verwendet. Im Clarahuus in Basel werden alte Glasscheiben an neuen Standorten innerhalb des Gebäudes wieder eingebaut.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des SF Sustainable Property Fund wurde der KPI «Rezyklierte Rohstoffe» für Neubauten und Gesamtsanierungen definiert. Zur Umsetzung wurde ein Praxisleitfaden verfasst, in welchem besonders auf die Berücksichtigung von Recycling-Beton hingewiesen wird.



Soziale Verantwortung

Beiträge aus der Gesellschaft für die Gesellschaft

Attraktive Arbeitgeberin

Ansatz

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

Motivierte und bestens qualifizierte Mitarbeitende erlauben es uns, unsere wirtschaftliche Leistung kontinuierlich zu steigern, uns weiterzuentwickeln und die Anforderungen unserer Kunden, Geschäftspartner und anderer Stakeholder zu erfüllen. Darüber hinaus sorgen wir für eine faire und vertrauensvolle Kultur, damit unsere Mitarbeitenden ihr volles Potenzial entfalten können. 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 Gesundheit, die Bildung und das Engagement unserer Mitarbeitenden zu nutzen, um einerseits unsere Mitarbeitende zu halten und andererseits unsere Wahrnehmung als Arbeitgeberin zu stärken.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



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. Es wurden Werte und Verhaltensweisen definiert, die die Identität der SFP Gruppe auszeichnen. Diese bilden die Grundlage für sämtliches Handeln innerhalb der SFP Gruppe und umfassen Ehrlichkeit, Respekt, Commitment, Mitverantwortung und Kommunikation. Diese Werte werden mit den Mitarbeitenden geteilt und 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](#).

Vorteilhafte Arbeitsbedingungen für langfristig zufriedene Mitarbeitende

Gerade in einem Arbeitnehmermarkt ist es entscheidend, die besten Talente zu gewinnen und zu halten. Die SFP Gruppe bietet ihren Mitarbeitenden attraktive Arbeitsbedingungen. Dazu gehören marktgerechte Löhne sowie eine attraktive Gesamtvergütung (siehe Abschnitt «Vergütungspolitik» im Kapitel «Verankerung in der Unternehmensführung»). Zudem profitieren unsere Mitarbeitenden von einer attraktiven Pensionskassenlösung.

Unsere Mitarbeitenden erhalten fünf Wochen Ferien (ab dem 50. Lebensjahr sechs Wochen) sowie einen geschenkten 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 Dienstjahres. Teilzeitarbeit ist in der Schweiz 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 pflegen eine ausgeprägte Willkommenskultur und tragen Sorge dafür, dass sich neue Mitarbeitende rasch bei uns zurechtfinden und ins Team integrieren. Hierzu wird beispielsweise der Onboardingprozess stetig reflektiert und wo nötig optimiert. Zu den grössten Stärken der SFP Gruppe gehört die Zusammenarbeit untereinander und der vertrauensvolle Umgang zwischen den Mitarbeitenden. 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. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2030 eine Fluktuationsrate unter 18% zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate im Berichtsjahr betrug 14.4%.

Die SFP Gruppe schafft nicht nur ein angenehmes Arbeitsumfeld und familienfreundliche Arbeitszeiten, sondern fordert und fördert auch ihre Mitarbeitenden aktiv. Wir gestalten Chancen und Möglichkeiten, um eine Grundlage zu schaffen, auf der unsere Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen und Fortschritte bewirken können. Diese Herangehensweise wird von unseren Mitarbeitenden geschätzt.

Um zukünftig noch schneller geeignete neue Mitarbeitende zu finden, die sich langfristig an die SFP Gruppe binden, belohnen wir unsere Mitarbeitenden, wenn sie neue Kollegen vorschlagen. Kommt eine Neuanstellung nach erfolgreich absolviertem Rekrutierungsprozess aufgrund einer Empfehlung durch unsere Mitarbeitenden zu Stande, profitieren diese funktionsabhängig von einer Empfehlungsprämie. Dieses Verfahren wurde 2022 eingeführt und die erste Prämie wurde im Berichtsjahr ausgezahlt.



Wir schaffen eine Basis, auf der unsere Mitarbeitenden Verantwortung übernehmen und Fortschritte bewirken können.



Aus- und Weiterbildung

Im jährlichen Qualifikationsgespräch eruiieren Mitarbeitende und Vorgesetzte gemeinsam die individuellen Leistungen und den Entwicklungsweg. 2023 haben erneut 100% der Mitarbeitenden eine Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten.

Das Aus- und Weiterbildungsprogramm der SFP Gruppe wird durch ein Regelwerk strukturiert, das klare Verantwortlichkeiten, Ziele und Inhalte definiert. Wir wollen unsere Mitarbeitenden dazu motivieren, ihr Wissen durch Weiterbildung auszubauen. Für die SFP Gruppe ist es wichtig sicherzustellen, dass die Mitarbeitenden über aktuelles Wissen und Fähigkeiten verfügen, um den sich stetig verändernden Anforderungen des Marktes gerecht zu werden. Deshalb bietet die SFP Gruppe nicht nur interne, sondern auch externe Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Mitarbeitenden auf allen Funktionsstufen an. Durch diese Weiterbildungsmaßnahmen können die Mitarbeitenden motiviert, engagiert und produktiv bleiben, was letztendlich zum Unternehmenserfolg beiträgt. Durch gut ausgebildete Mitarbeitende bleibt die SFP Gruppe wettbewerbsfähig und verschafft sich somit einen Vorteil gegenüber anderen Unternehmen. Im Berichtsjahr fand beispielsweise ein internes Medientraining sowie ein Workshop zur Verbesserung der Auftrittskompetenz statt. Die Kosten für externe 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 19 Mitarbeitende das Angebot für länger dauernde Aus- und Weiterbildungen genutzt.

Durchschnittlich wurden im Berichtsjahr für eine Aus- oder Weiterbildung pro Person rund 32.8 Stunden während der Arbeitszeit investiert.

Im Berichtsjahr starteten wir unser erstes Traineeprogramm, das Hochschulabsolventen über einen Zeitraum von 18 Monaten den Einstieg in die Finanzbranche mit dem Schwerpunkt Immobilien ermöglicht. Während diesem Programm werden unter fachlicher Betreuung Erfahrungen in den verschiedenen Fachbereichen der SFP Gruppe gesammelt.

Wissensvermittlung: Unser Lehrbeitrag

Bei der SFP Gruppe werden die unterschiedlichsten Berufsbilder und Generationen vereint und wo viele Wissensträger zusammenkommen, entstehen neue praxisbezogene Konzepte und Ansätze. Davon profitieren wir als Gesellschaft und vermitteln dieses Wissen an Lehrgängen renommierter Hochschulen in der Deutsch- wie auch in der Westschweiz. Im Zentrum der Wissensvermittlung stehen die Analysen der indirekten Immobilienanlagen aus fundamentaler wie auch aus Nachhaltigkeits-Perspektive. Wir verstehen dies als einen wichtigen Beitrag zu Gunsten einer weiteren Professionalisierung unseres Arbeitsumfeldes.

Details zum Personalbestand der SFP Gruppe

Die insgesamt 114 Mitarbeitenden per Ende 2023 teilen sich in 32% Frauen und 68% Männer auf. Per 31.12.2023 waren 36 Personen in einem Teilzeitarbeitsverhältnis angestellt, während 78 Personen Vollzeit arbeiteten. Im Berichtsjahr war die Geschäftsleitung ausschliesslich mit Männern besetzt. Der Verwaltungsrat setzte sich aus einer Frau und neun Männern zusammen. Zwei Personen befanden sich per Jahresende in einem befristeten Arbeitsverhältnis, alle anderen Mitarbeitenden verfügten über unbefristete Verträge. Die SFP Gruppe beschäftigte 2023 neun Personen ohne direktes Anstellungsverhältnis. Die durchschnittlichen Dienstjahre aller Mitarbeitenden per 31.12.2023 betragen 4.2 Jahre gegenüber 3.8 Jahren im Vorjahr.

Personalkennzahlen der SFP Gruppe	2023	2022
Unbefristete Anstellung	112	106
Weiblich	35	31
Männlich	77	75
Befristete Anstellung	2	3
Weiblich	2	2
Männlich	0	1
Vollzeit	78	83
Weiblich	17	20
Männlich	61	63
Teilzeit	36	26
Weiblich	19	13
Männlich	17	13

Digitalisiertes Personalmanagement

Die SFP Gruppe setzt auf ein digitalisiertes Personalmanagement und tätigt regelmässig IT-Investitionen im Bereich Human Resources. Unser Rekrutierungstool ermöglicht beispielsweise ein effizientes Bewerbungsmanagement und eine vereinfachte Zusammenarbeit zwischen Human Resources, den Linienverantwortlichen der ausgeschriebenen Stellen sowie den Personalvermittlern. Es bietet eine anwenderorientierte Plattform, um neue Talente über unsere Website und verschiedene Onlinekanäle anzusprechen. Das Tool zentralisiert das gesamte Bewerbermanagement und beschleunigt den Kontakt mit den Kandidaten. Darüber hinaus modernisieren und aktualisieren wir regelmässig unseren Onlineauftritt zu den Karrieremöglichkeiten bei der SFP Gruppe.

Des Weiteren haben wir ein benutzerfreundliches IT-Tool, welches den Mitarbeitenden ein einfaches Management aller administrativen Belange erlaubt, wie z. B. das Absenzenmanagement, die Zeit- und Spenerfassung oder Änderungen persönlicher Daten.

Teil des digitalisierten Personalmanagements sind auch digitale Zielvereinbarungs- und Mitarbeitergespräche sowie ein Tool zur Erstellung von Arbeitszeugnissen.

Zweites Leben für Telefone und Headsets

Im März 2023 hat die SFP Gruppe über 50 Headsets und über 100 IP-Telefongeräte wie auch fünf Telefonspinnen und weitere Hardware zur Spende freigeben können. Die Spende geht erneut an Labdoo¹³, die sich ihrerseits um die professionelle Vorbereitung auf ein zweites Leben der gespendeten Hardware kümmerte.

Schüler weltweit können die gespendeten Telefone und Headsets für Lerninhalte und ihre Ausbildung nutzen. Die Spende kommt aber nicht nur Schulen zugute, sondern auch Kindern und Jugendlichen in Waisenhäusern oder Flüchtlingseinrichtungen.

Global Real Estate Run

Auch im Berichtsjahr haben unsere Mitarbeitenden ihre sportliche Seite für den guten Zweck gezeigt und am Global Real Estate Run teilgenommen. Mit diesem Event will man auf die Bedeutung der Immobilienbranche für das Erreichen der Klimaziele aufmerksam machen. Zusätzlich wird pro gelaufenem Kilometer ein Baum gepflanzt. Unser Laufteam sorgte für das Pflanzen von 90 neuen Bäumen. Die SFP Gruppe setzte somit erneut ein wirkungsvolles Zeichen für mehr Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.

¹³ Labdoo fördert Bildung auf der ganzen Welt durch die globale Zusammenarbeit. Bisher wurden über 49000 Laptops vermittelt. Die Geräte können nun von mehr als 870000 Lernenden an rund 2700 Bildungseinrichtungen in über 150 Ländern der Welt mitbenutzt werden. Weitere Informationen sind auf www.labdoo.ch verfügbar.

Diversität, Chancengleichheit und Inklusion

Ansatz

Vielfältig zusammengesetzte Teams sind aufgrund ihrer breiten Wissensbasis in der Lage, fundiertere Entscheidungen zu treffen und können dem Unternehmen zu mehr Anpassungsfähigkeit verhelfen. 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. Im Personalreglement haben wir eine Stellungnahme der SFP Gruppe in Bezug auf das Diskriminierungsverbot, den Persönlichkeitsschutz sowie Informationen zum Beschwerdengang bei innerbetrieblichen Differenzen integriert.

Wir verpflichten uns zur Geschlechterblindheit und wollen allen Mitarbeitenden attraktive Möglichkeiten für die Vereinbarkeit von Privatleben und Beruf auch in verantwortungsvollen Positionen anbieten (Teilzeit-Arbeitsmodelle, flexible Arbeitszeiten, erweiterter Mutterschaftsurlaub, erweiterte Entschädigung bei Mutter- und Vaterschaftsurlaub).

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 nehmen.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Bekennnis mit konkreten Massnahmen hinterlegt

Unser Verhaltenskodex sowie unsere Werte, die wir im geschäftlichen Alltag leben, werden durch ein Reglement zum Schutz vor sexueller Belästigung, Mobbing und Diskriminierung am Arbeitsplatz ergänzt. 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 Herkunft, des Geschlechts, des Alters, der Religion, der sexuellen Orientierung, der körperlichen Möglichkeiten oder der Weltanschauung.

Wir wollen unseren Mitarbeitenden attraktive Konditionen bieten, damit eine gesunde Work-Life-Balance möglich ist und auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sichergestellt werden kann. Auch deshalb bietet die SFP Gruppe allen Mitarbeitenden die Möglichkeit, im Rahmen des diesbezüglichen Reglements, im Homeoffice und Teilzeit zu arbeiten (siehe auch Kapitel «Attraktive Arbeitgeberin»). Dies ermöglicht den Mitarbeitenden mehr Flexibilität in der persönlichen Arbeitsorganisation.

Melden von Fehlverhalten

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. Zudem existiert eine durch das Compliance-Team betreute E-Mail-Adresse (verhaltenskodex@sfp.ch), bei der man Beschwerden einreichen kann. Bei Eintritt in das Unternehmen werden neue Mitarbeitende von der Personalabteilung sowohl schriftlich als auch mündlich über die Möglichkeiten der Meldung von Fehlverhalten und die internen und externen Anlaufstellen informiert. Ausserdem sind diese Informationen auch im HR-Intranet publiziert und jederzeit einsehbar. Im Berichtsjahr gab es abermals keine Meldungen über Diskriminierungsfälle an die Personalabteilung oder das Compliance-Team.

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 2023 erneut keine Diskriminierungsvorwürfe, welche über die externe Anlaufstelle platziert wurden.

Im Berichtsjahr kam eine weitere Anlaufstelle hinzu. Bei traumatischen oder medizinischen Notfällen können die Mitarbeitenden zur mentalen Verarbeitung eine Hotline anwählen. Ein ausgebildetes Careteam steht ihnen bei solchen Vorfällen, unabhängig davon, ob sie sich im geschäftlichen oder privaten Umfeld ereignet haben, zur Nachbetreuung zur Verfügung.

Geschäftsleitungsmitglieder nach Altersgruppe

Unter 30 Jahre alt	%	10
Alter zwischen 30–50 Jahre	%	60
Über 50 Jahre alt	%	30

Mitarbeitende nach Altersgruppen ohne Auszubildende, Praktikanten, Trainees, Externe

Unter 30 Jahre alt	%	11
Alter zwischen 30–50 Jahre	%	67
Über 50 Jahre alt	%	22

Mieterwohlfinden

Ansatz

Die SFP Gruppe schafft einen Mehrwert für ihre Mietenden, indem sie ihre Bestandsportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien optimiert. Unzufriedene Mietende oder gar Mieterwechsel sind in der Regel mit bedeutenden Aufwänden verbunden. Im Gegenzug ist eine zufriedene Mieterschaft die beste Botschafterin und kann helfen, Leerstände zu vermindern. Deshalb ist uns viel an zufriedenen Mietenden sowie stabilen Mietverhältnissen gelegen. Das Wohlbefinden der Mieterschaft ist hierfür ein entscheidender Faktor. Dieses können wir unter anderem durch den Innenraumkomfort beeinflussen, andererseits aber auch durch Kommunikation und Dialog (siehe Kapitel «Stakeholderdialog»). Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Mietenden ist ein gutes Mobilitätsangebot durch Anbindung der Standorte an unterschiedliche Verkehrsmittel. Wir haben für den SF Sustainable Property Funds Zielwerte für die Anzahl E-Ladestationen ab 2025 bis 2050 definiert, siehe SF Sustainable Property Fund – Swiss Finance & Property Group ([sfp.ch](https://www.sfp.ch)). Ausserdem dürfen Liegenschaften nicht weiter als einen Kilometer von einem Bahnhof oder einer vergleichbaren Anbindung des Öffentlichen Verkehrs an ein Ballungszentrum entfernt sein.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Direkte Immobilienanlagen

Anpassung an Bedürfnisse

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten legen wir Wert auf einen möglichst hohen Innenraumkomfort. Die Sicherheit, eine optimierte Nutzung von Tageslicht, die Auswahl der Materialien und Ausstattungen sowie hoher thermischer und akustischer Komfort sind

von besonderer Bedeutung. Zudem achten wir auf veränderbare Grundrisse, zusätzlich vermietbare Nutzflächen und halböffentliche oder öffentliche Begegnungsräume. Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte fördern die Mieterinteraktionen und damit den Zusammenhalt unter den Mietenden. Durch veränderbare Grundrisse und zumietbare Wohn-/Gewerberäume können wir rasch und flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse eingehen.

Ein hoher Komfort für Neubauprojekte und Gesamt-sanierungen wird durch eine Nachhaltigkeitsbau-richtlinie gewährleistet. Diese beinhaltet beispielsweise SIA-konforme Vorgaben für hindernisfreie Bauten und für die Infrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Die SFP Gruppe bietet Objekte für Mietende mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten an. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen können die Energiekosten ein entscheidender Kostenfaktor sein, den man mit gezielten Optimierungs- und Erneuerungsmassnahmen eindämmen kann. So wurde zum Beispiel die Fassade, die Fenster und das Dach einer Liegenschaft des SF Commercial Properties Funds in St. Gallen teilsaniert. Die Inbetriebnahme der Photovoltaik-Anlage und der Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgen im Jahr 2024.

Durch die im Berichtsjahr zum zweiten Mal durchgeführte Mieterumfrage konnten erneut Rückmeldungen zur Zufriedenheit ausgewertet werden. Darauf basierend haben wir beispielsweise einen Spielplatz komplett erneuert.

Lebensräume mit Charakter

Ansatz

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. Lebensräume mit Charakter können dabei die Attraktivität von Immobilien steigern und somit zu einer erhöhten Nachfrage sowie einem erhöhten Mietpotenzial und geringerem Mieterwechsel führen. Deshalb sind wir bemüht, unser Portfolio so zu optimieren, dass sich unsere Mieter langfristig 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.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Direkte Immobilienanlagen

Moderne Gestaltung und einladende Umgebung

Neben einer modernen und wandelbaren Gestaltung der Mietflächen setzt die SFP Gruppe ihr Augenmerk vermehrt auf eine ansprechende und einladende Umgebung. Dazu gehört zum Beispiel die Bepflanzung unter Berücksichtigung der Biodiversität zur Förderung der Artenvielfalt. Zudem wird bei Neu- und Umbauten Wert daraufgelegt, Altbaubestände zu schonen.

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

Ein konkretes Beispiel für unser umfassendes Engagement ist unser Projekt in Schöffland, bei dem wir verschiedene Aspekte berücksichtigt haben. Neben der Tatsache, dass der erweiterte Ersatzneubau mit dem Standard «Minergie-P-Eco» eine nachhaltige Energieeffizienz gewährleistet, wird sich das Gebäude mit dem geplanten Dachgarten und der Holzbauweise positiv auf die Lebensqualität der Mietenden sowie der Umgebung auswirken. Im Jahr 2023 konnte die Baubewilligung ohne Einsprachen erteilt werden und die Ausschreibungen erfolgten grösstenteils an lokale Unternehmer gemäss den MS-Regionen¹⁴. Bei der weiteren Umgebungsgestaltung wird auf eine intensive und dichte Bepflanzung mit einheimischen und hitzetoleranten Pflanzen geachtet. Wo immer möglich werden Entwässerungsrinnen so angelegt, dass sie das Wasser in angrenzende Grünflächen ableiten. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen reduziert die Menge des abfliessenden Abwassers und entlastet damit das öffentliche Kanalisationssystem.

¹⁴ Die 106 MS-Regionen (MS = mobilité spatiale) werden insbesondere als mikroregionale Zwischenebene für zahlreiche wissenschaftliche und regionalpolitische Zwecke verwendet ([Link](#)).

Stakeholderdialog

Ansatz

Eine ansprechende Rendite sowie eine marktgerechte Miete sind wichtig, um Investoren, Kunden und Mietende zufriedenzustellen. Die SFP Gruppe steht darüber hinaus für einen direkten Austausch und anspruchsvolle Dienstleistungen. Das umfassende Engagement im Bereich Nachhaltigkeit sieht die SFP Gruppe als Beitrag zur Kundenorientierung, denn immer mehr Investoren und Mietende 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 unseren Portfolio Managern, massgeschneiderte Dienstleistungen und tiefgreifende Kenntnisse des Anlageuniversums Immobilien. Eine offene und transparente Kommunikation ermöglicht den Stakeholdern, fundierte Entscheidungen zu treffen.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Seriöser Umgang mit Beschwerden

Anlegerbeschwerden von direkten Kunden der SFP Gruppe sowie Investoren in den kollektiven Kapitalanlagen werden gemäss einer festgelegten Weisung bearbeitet, die Entscheidungs- und Eskalationsgremien sowie Kontrollen umfasst. Ansprechpartner für Investorenbeschwerden ist jeweils der zuständige Client Relationship Manager (CRM). Sämtliche Investorenreklamationen werden im CRM-Tool hinterlegt.

Ansprechpartner der Mietenden sind primär die jeweiligen Bewirtschafter, die in periodischen Reportings die Vermögensverwalter der SFP Gruppe über Beschwerden informieren. Das periodische Reporting der Bewirtschafter umfasst Verfahren vor der Mieterschlichtungsstelle als auch öffentlichrechtliche Beschwerden und Einsprachen im Zusammenhang mit Bautätigkeiten.



Direkte Immobilienanlagen

Aktiver Dialog als Schlüssel zum Geschäftserfolg

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.

Proaktiver Dialog mit Mietenden

Wir suchen mit unserer Mieterschaft einen offenen und lösungsorientierten Dialog via Bewirtschafter oder direkt. So lassen sich Schwierigkeiten schnell aus dem Weg räumen und Missverständnisse vermeiden. Wer zufrieden ist, übernimmt Verantwortung für die Mietsache, was die Aufwendungen reduziert. Zudem ist für die Mitarbeitenden der SFP Gruppe

und die externe Bewirtschaftung die Arbeit in professionellen und freundlichen Verhältnissen erstrebenswert. Ausserdem fördern wir den Austausch von Mietenden untereinander. So werden beispielsweise Bedürfnisse erkannt, die bei der gezielten Vermarktung freier Flächen helfen, indem allenfalls fehlende Dienstleistungen abgedeckt werden.

Der SF Commercial Properties Fund betreibt beispielsweise ein aktives Mietermanagement. Es finden nicht nur regelmässige Mietergespräche statt, sondern wir versuchen auch, mit gezielten Eventaktionen die Mietergemeinschaft innerhalb einer Liegenschaft zu stärken und damit einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit zu leisten.

Seit zwei Jahren schliessen wir Mietverträge mit einer Green-Lease-Klausel ab. Diese Klausel regelt die nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts. Dazu stellen wir unseren Wohnungsmietern beispielsweise Informationen zum sparsamen Umgang mit Wasser und Energie sowie zur Abfallvermeidung und -trennung zur Verfügung.

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

Die Zufriedenheit unserer Mieterschaft messen wir regelmässig mit Hilfe von Befragungen. 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.



Indirekte Immobilienanlagen

Aktiver Kundendialog im Sinne massgeschneiderter Lösungen

Der aktive Dialog mit unseren Mandatsgebern ist in allen Phasen der Mandatsbetreuung relevant. Durch den Einbezug unserer Kunden in die Ausgestaltung der Richtlinien und der Berichterstattung stärken wir die Kundenbindung und erreichen die gesteckten Ziele gemeinsam.

Regelmässiger Austausch mit Marktteilnehmenden

Unser regelmässiger Austausch mit einer Vielzahl von Marktteilnehmern zu ESG-Themen ermöglicht es uns, die von unseren Investoren geforderte Transparenz und Vergleichbarkeit zu thematisieren und Informationen einzufordern. Wir sind überzeugt, dass unser Ansatz die Anbieter dazu anregt, die Qualität und den Detaillierungsgrad ihrer Daten zu verbessern (siehe Kapitel «Umwelt»).



Kapitalmarkttransaktionen

Nachhaltigkeit im Fokus

Im Rahmen unserer Beratungs- und Strukturierungsmandate stehen wir mit unseren Kunden auch betreffend dem Thema ESG in direktem Austausch und geben entsprechende Empfehlungen zur Verbesserung ihrer Ratings und Scores ab. Um die Kapitalmarktfähigkeit der Kunden sicherzustellen, weisen wir auf die erforderliche Transparenz und Vergleichbarkeit der entsprechenden Informationen hin. Wir unterstützen unsere Kunden und deren Partner bei der konstanten Verbesserung der ESG-Themen auf allen Ebenen.



Governance

**Eine sorgfältige Unternehmensführung
ist unabdingbar**

Corporate Governance und Compliance

Ansatz

Zur verantwortungsvollen Unternehmensführung gehört ein wirksames System zur Steuerung von Compliance- und Rechtsrisiken. Darunter verstehen wir Verstösse gegen gesetzliche und regulatorische Vorschriften sowie gegen Standards, die zu Sanktionen und in der Folge zu finanziellen Verlusten oder Reputationsschäden führen können. Corporate Governance ist daher kein starres System, sondern muss ständig an die aktuellen Entwicklungen und Gesetzesänderungen angepasst werden.

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 aufgebautes Vertrauen der Stakeholder erheblichen Schaden nimmt. Die organisatorische Verankerung von Corporate Governance und Compliance führt zu erhöhter Fairness und Rechenschaft und wahrt die Interessen aller Stakeholder. Zudem bildet das im Verhaltenskodex festgelegte ethische Verhalten einen Beitrag zur Vermeidung von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten.

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 Compliance-Funktion, konkrete Weisungen zu erarbeiten und diese regelmässig zu aktualisieren, mindestens einmal jährlich Schulungen durchzuführen, bei Fragen zu beraten und die Einhaltung der Regeln zu kontrollieren.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Corporate Governance wird streng überwacht

Die SFP Gruppe verfügt über eine Vielzahl an Weisungen, die detaillierte Vorgaben und geltende Regeln für spezifische Themen der Geschäftsbereiche enthalten. Diese Weisungen werden regelmässig aktualisiert und durch den Verwaltungsrat erlassen. 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 Funktionen 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 Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht 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 wiederum verstärkt werden. Ebenso wurde das Weisungswesen durch den Erlass neuer und überarbeiteter bereichsspezifischer Weisungen weiter gestärkt. Im Berichtsjahr 2023 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 Instrument der Unternehmensführung 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 sämtliche Mitarbeitenden der SFP Gruppe verbindlich ist (siehe auch Kapitel «Ethische Geschäftsführung»).

Mitarbeiterschulungen zu Governance

Die Compliance-Funktion führt jährlich eine Mitarbeiterschulung durch, in welcher der Verhaltenskodex und die spezifischen Weisungen allen Mitarbeitenden der SFP Gruppe erläutert werden. Themen dieser Schulung sind: Marktverhalten, Eigengeschäfte, Adressierung von Interessenkonflikten, Sorgfaltspflichten, geldwerte Zuwendungen und Korruption (aktive und passive Bestechung), Geldwäscherei, Terrorismusfinanzierung, 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-Funktion geschult. Zudem werden Schulungen zu spezifischen Themen (im Berichtsjahr beispielsweise zu den Themen Greenwashing und Datenschutz) durchgeführt.

Ethische Geschäftsführung

Ansatz

Die SFP Gruppe legt grossen Wert auf Nachhaltigkeit, soziales Engagement und verlässliche Governance. Gute Führung und eine offene Kommunikationskultur sind daher umso wertvoller. Dazu zählen auch die Sicherstellung der Mitarbeiterzufriedenheit sowie eine Informationsbereitstellung an Stakeholder. Integeres und ethisch korrektes Verhalten stellt für die SFP Gruppe die Grundlage für die nachhaltig wirtschaftliche Entwicklung dar. Unser Verständnis von nachhaltiger Geschäftsführung und Ethik soll sich in all unseren Prozessen widerspiegeln.

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 und Generationengerechtigkeit von Unternehmen offenbart sich in Forderungen nach neuen sozialen Mindeststandards und ökologischen Vorgaben. Auch Mitarbeitende erachten die Sinnhaftigkeit eines Unternehmens und ihren Beitrag dazu oft als genauso wichtig wie ihre Karriereoptionen. Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden kann durch sinnstiftende Arbeit und ethisches Handeln deutlich erhöht werden.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Der Verhaltenskodex regelt die ethische Unternehmensführung und dient zugleich als «moralischer Kompass», der das tägliche Handeln aller Mitarbeitenden und Führungspersonen bestimmt (siehe auch Kapitel «Corporate Governance und Compliance»). Im Rahmen der Umsetzung der neuen Gruppenvision und -strategie im Jahr 2022, der nachhaltigen

Unternehmensführung und der Group Governance wurde der Verhaltenskodex der SFP Gruppe im Berichtsjahr überarbeitet und aktualisiert. Beispielsweise wurde erstmals das Thema Nachhaltigkeit aufgenommen.

Unsere Werte definieren unser tägliches Verhalten und sind die Basis unseres unternehmerischen Erfolgs:

- Wir handeln unabhängig
- Wir sind kompetent und verlässlich
- Wir handeln verantwortungsbewusst

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. Wir agieren stets im Interesse unserer Stakeholder (insbesondere Mitarbeitende, Aktionäre, Investoren, Mieter, Service-Provider und weitere Vertragspartner) und richten unser Handeln so aus, dass sie deren Interessen nicht beeinträchtigen. Wir vermeiden Situationen, welche zu einem Interessenskonflikt führen oder den Anschein eines Interessenskonflikts erwecken können. Sofern ein Interessenskonflikt nicht verhindert werden kann, melden wir diesen unverzüglich und kommunizieren diesen transparent gegenüber betroffenen Stakeholdern. Der Verhaltenskodex wird intern ergänzt durch spezifische Weisungen, wie beispielsweise die Weisungen hinsichtlich Eigenesellschaften sowie die Weisung hinsichtlich geldwerter Zuwendungen.

Die Führungskräfte sind zugänglich und gut erreichbar sowie offen und ehrlich in der Kommunikation (siehe auch Kapitel «Attraktive Arbeitgeberin»). Es werden regelmässige Townhall-Meetings abgehalten, um die Mitarbeitenden zeitnah über Veränderungen sowie aktuelle Trends und Themenbereiche in den Abteilungen zu informieren.

Risikomanagement

Ansatz

Die SFP Gruppe ist als Vermögensverwalterin von direkten und indirekten Immobilien- und Infrastrukturanlagen sowie Kapitalmarkttransaktionen 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, das auch Nachhaltigkeits- und Klimarisiken berücksichtigt, verbessern wir unsere eigene Robustheit und tragen damit zur Stabilisierung des gesamten Sektors bei.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



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. Zusätzlich ermöglicht die Compliance-Funktion einen regelmässigen Austausch mit den ertragsorientierten Geschäftseinheiten und sichert die Qualität des Risikodialogs. Die interne Revision stellt die «3rd Line of Defence» (dritte Verteidigungslinie) dar. Sie überwacht, ob die Geschäftsaktivitäten der SFP Gruppe im Rahmen der geltenden Gesetze, der internen Weisungen und Richtlinien sowie nach den Grundsätzen einer angemessenen Organisation abgewickelt werden.

Als Wertpapierhaus unterliegt die SFP AG einer intensiven Überwachung und strengen Regulierung durch die FINMA. Die unabhängige Finanzaufsichtsbehörde sowie externe Prüfgesellschaften und 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.

Nachhaltige Risikobewertung und Transparenz

In den kommenden Jahren wird die SFP Gruppe mit zusätzlichen regulatorischen Anforderungen konfrontiert sein, insbesondere im Zusammenhang mit der verstärkten Überwachung von ESG-relevanten Risiken. Ein Schwerpunkt wird die transparente Berichterstattung über Analysen und Kennzahlen in diesem Bereich sein. Die SFP Gruppe hat bereits Massnahmen ergriffen, indem sie das interne Reportingframework um ESG-Risiken erweitert und physische sowie transitorische Risiken in den bestehenden Risikokatalog integriert hat.

Durch kontinuierliche Identifikation und Analyse von Sozial- und Klimarisiken strebt die SFP Gruppe an, langfristig nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anzubieten, welche die Versprechen an Investoren erfüllen und nachhaltige Erträge generieren. Die SFP Gruppe ist entschlossen, Risiken proaktiv zu erkennen, zu überwachen und bei Bedarf zu reduzieren. Jährliche Stresstests dienen der Einschätzung möglicher Auswirkungen von Risikoevents auf das Geschäft. Eine transparente Berichterstattung zur Risikobewertung erfolgt regelmässig an den Verwaltungsrat.

Verbesserung der operationellen Resilienz

Das Risiko von finanziellen Verlusten aufgrund von Prozess- oder Systemversagen, menschlichem Versagen oder externen Ereignissen stellt einen Fokus des Regulators und der SFP Gruppe dar. Diese Risiken müssen so weit wie möglich reduziert werden, da sie den regulären Geschäftsverlauf der SFP Gruppe gefährden können. Infolgedessen hat die SFP Gruppe ihre IT- und Cyber-Strategie analysiert, um sicherzustellen, dass alle kritischen Funktionen ihre Unterbrechungstoleranz einhalten und auch in Krisensituationen in der Lage sind, den Betrieb aufrecht zu erhalten. Die operationelle Resilienz der Gruppe wurde erneut bestätigt und wiederkehrende Kontrollen stellen sicher, dass dies auch in Zukunft der Fall sein wird.

Datenschutz und Informationssicherheit

Ansatz

Datenschutz ist in Zeiten fortschreitender Digitalisierung zentral. Dabei steht der Schutz der Personendaten im Mittelpunkt. Durch die Gewährleistung von Datenschutz und Informationssicherheit schützt die SFP Gruppe die Privatsphäre ihrer Stakeholder. So kann die SFP Gruppe das Vertrauen der Kunden, Mitarbeitenden und der Gesellschaft in das Unternehmen aufrechterhalten. Verletzungen des Datenschutzes oder der Datensicherheit können das Vertrauen und den Ruf des Unternehmens schwer beschädigen und dadurch die Geschäftstätigkeit beeinträchtigen. 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.

Handlungsschwerpunkte und Fortschritt



Effektiver Datenschutz und Cyber-Sicherheit

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. Grosse Gewichte wurden erneut auf die Schulung und die kontinuierliche Information der Mitarbeitenden gelegt. Während des gesamten Berichtsjahres wurden auf Basis des IKT (Informations- und Kommunikationstechnik)-Assessments des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung, aber auch internen IT Security Control Assessments verschiedene Massnahmen zum Schutz des Netzwerkes, der Daten sowie deren Nutzung getroffen, womit die IT Security insgesamt weiter geschärft werden konnte. Die Zugriffsrechte zu Daten werden gemäss dem «need to know» Prinzip vergeben und regelmässig durch die IT-Abteilung und die Compliance-Funktion kontrolliert und gegebenenfalls angepasst.



Die SFP Gruppe schützt die Privatsphäre ihrer Stakeholder, indem sie Datenschutz und Informationssicherheit gewährleistet.



Schutz der Daten von Mitarbeitenden und Kunden

Die SFP Gruppe verpflichtet sich, Personendaten ausschliesslich für die vorgesehenen Zwecke zu nutzen. Die SFP Gruppe hat Weisungen und Richtlinien im Bereich Datenschutz. Die jeweiligen Verantwortlichen sind zuständig, diese umzusetzen. Die Anlaufstelle für Datenschutz (Datenschutz-Know How der SFP Gruppe) steht unterstützend zur Verfügung. Für den vertraulichen Umgang mit Mitarbeiterdaten ist die Personalabteilung zuständig, während die Verantwortung für die übrigen Daten wie zum Beispiel Kundendaten bei den jeweils dafür verantwortlichen Abteilungen liegt. Die technischen Voraussetzungen für wirksamen Datenschutz sind implementiert. Eine unternehmensweite IT Security Strategie (Firewall, Anti-Virus Programme, 2 Faktor Authentizierung, Vulnerability Management, Endpoint Detection & Response Solutions, etc.) verfolgt das Ziel, alle relevanten Unternehmensdaten inklusive Personendaten angemessen zu sichern und zu schützen.

Technik und Wissen auf dem aktuellen Stand

Die SFP Gruppe aktualisiert ihre Sicherheitspolicen und -programme regelmässig; insbesondere was den Schutz des Netzwerks betrifft, um so einen unberechtigten Zugriff auf geschützte Daten möglichst zu verhindern.

Durch die im Jahr 2021 initiierte Digitalisierungsstrategie konnten die internen Arbeitsprozesse effizienter und skalierbar gestaltet werden. Zudem bildet sie eine Basis für verstärkte Cyber-Sicherheit und Datenschutz sowie ein besseres Datenmanagement. Die Strategie beinhaltet eine Roadmap mit weiteren, zahlreichen Initiativen, an welchen auch im Berichtsjahr gearbeitet wurde. Nebst organisatorischen Massnahmen im Bereich der IT Organisation wurden im Berichtsjahr zum Beispiel weitere Fortschritte im Bereich «digital workplace», einem für die Mitarbeitenden der SFP wichtigen Bereich, gemacht. Ein weiterer Schwerpunkt betraf die Optimierung des firmenweit genutzten CRM Systems.

Im Berichtsjahr wurde in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten, externen Anbieter erneut ein Penetrationstest durchgeführt. Die Resultate und die darauf aufbauenden Massnahmen haben zu einer weiteren Sicherung der Datenintegrität geführt. Ebenso wurde das Projekt zur Transformation der gesamten IT Infrastruktur erfolgreich abgeschlossen; gerade auch während dieses Prozesses konnte die Sicherheit der SFP Infrastruktur durch verschiedenste Massnahmen weiter erhöht werden.

Keine Auffälligkeiten festgestellt

Im Jahr 2023 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 diesbezüglichen Beschwerden.

GRI-Index

Die SFP Gruppe hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 berichtet. Für den Service Content Index – Essentials Service überprüfte GRI-Services, ob der GRI-Index in einer Weise dargestellt wurde, die mit den Anforderungen für die Berichterstattung gemäss den GRI-Standards übereinstimmt und ob die Informationen im GRI-Index

klar dargestellt und für die Stakeholder zugänglich sind. Diese Dienstleistung wurde für die deutsche Version des Berichts erbracht.

Der ESG-Bericht wird (bis auf weiteres) jährlich publiziert. Der Bericht wurde am 04.07.2024 erstellt. Kontaktperson ist Carmen Achermann Chalverat, achermann@sfp.ch

Verwendeter GRI 1 GRI 1: Grundlagen 2021

Anwendbarer GRI-Branchenstandard Keiner

Allgemeine Angaben

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisationsprofil	S. 6-7
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	S. 6-7
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	S. 64
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	S. 32, 34-35
	2-5	Externe Prüfung	Keine
Tätigkeiten und Mitarbeiter:innen			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	S. 8-11
	2-7	Angestellte	S. 48
	2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	S. 48

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Unternehmensführung			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	S. 22-23
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	S. 22-23
	2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	S. 22
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	S. 19, 20, 22
	2-13	Delegation der Verantwor- tung für das Management der Auswirkungen	S. 19, 20, 22
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeits- berichterstattung	S. 22
	2-15	Interessenkonflikte	S. 59
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	S. 22
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	S. 22
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	S. 22
	2-19	Vergütungspolitik	S. 23
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	S. 23
2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		A: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung G: Einschränkungen aufgrund einer Verschwiegenheitspflicht E: Unternehmen in Privatbesitz; Daten aus Vertraulichkeit nicht öffentlich

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Strategie, Richtlinien und Praktiken			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	S. 3
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 57-58
	2-24	Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	S. 57-58
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	S. 54-55
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	S. 51
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	S. 57-58
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Asset Management Association (AMAS), COPTIS (Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung), Entwicklung Schweiz, Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP), SwissACT (Swiss Association of Corporate Treasurers), Swiss Risk Association, Swiss Sustainable Finance (SSF), Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST), Verband Immobilien Schweiz (VIS), Swiss Circle AG
Einbindung von Stakeholdern			
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	S. 16-17
	2-30	Tarifverträge	S. 46

Wesentliche Themen

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	S. 13
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	S. 13
Wirtschaft			
Wirtschaftliche Leistung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 27-28
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaft- licher Wert	A: Unmittelbar erzeugter wirtschaftlicher Wert G: Einschränkungen aufgrund einer Verschwiegenheitspflicht E: Unternehmen in Privatbesitz; Daten aus Vertraulichkeit nicht öffentlich
Nachhaltige Produkte und Dienstleistungen			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 25-26
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016	417-3	Verstöße im Zusammen- hang mit Marketing und Kommunikation	Die Verwendung des Begriffs «Banking» insbesondere im Zusammenhang mit dem Team «Corporate Finance & Capital Markets» (vormals «Corporate Finance & Banking») wurde auf Aufforderung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA von der Internetseite sowie sämtlichen Geschäfts- unterlagen entfernt.
Aktive Eigentümerschaft			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 29

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
--------------------------------	--------	---------------------	-----------------------------------------------------------

Umwelt

Energienutzung und Klimaschutz

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 31-42
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	S. 34-35, 37
	302-3	Energieintensität	S. 34-35, 37
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	S. 34-35, 37
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	S. 34-35, 37
	305-4	Intensität der Treibhausgasemissionen	S. 34-35, 37

Rohstoffverbrauch und Kreislaufwirtschaft

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 43
GRI 301: Materialien 2016	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	A: Gesamtgewicht der eingesetzten Materialien G: Informationen nicht verfügbar/unvollständig E: Informationen zu den eingesetzten Materialien nach Ge- wicht oder Volumen nicht verfügbar. Daten können derzeit noch nicht erhoben werden. Zukünftige System- erweiterungen zur Datenerfassung werden geprüft.

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
--------------------------------	--------	-----------------------	-----------------------------------------------------------

Soziale Verantwortung

Attraktive Arbeitgeberin

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 45-49
--------------------------------------	-----	---------------------------------------	----------

GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	S. 46, 48
	401-3	Elternzeit	S. 46

GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1	Durchschnittliche Stunden- zahl für Aus- und Weiter- bildung pro Jahr und Angestellten	S. 47
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	S. 47

Diversität, Chancengleichheit und Inklusion

GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 50-51
--------------------------------------	-----	---------------------------------------	----------

GRI 405: Diversität und Chancengleich- heit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 48, 51
-----------------------------------------------------------	-------	---------------------------------------------------------	-----------

GRI 406: Nichtdiskrimi- nierung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfe- massnahmen	S. 51
--------------------------------------------	-------	-------------------------------------------------------------------	-------

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Mieterwohlbefinden			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 52
GRI 416: Kundengesund- heit und -sicherheit 2016	416-2	Verstöße im Zusammen- hang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	Im Berichtsjahr 2023 gab es keine relevanten Verstöße in Zusammen- hang mit den Auswirkun- gen von Produkten und Dienstleistungen bei der SFP Gruppe.
Lebensräume mit Charakter			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 53
Stakeholderdialog			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 54-55

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis / Information	Auslassung (Anforderung (A), Grund (G), Erklärung (E))
Governance			
Corporate Governance und Compliance			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 57-58
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3	Bestätigte Korruptions- vorfälle und ergriffene Massnahmen	S. 58
GRI 206: Wettbewerbs- widriges Verhalten 2016	206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung	S. 58
Ethische Geschäftsführung			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 59
Risikomanagement			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 60-61
Datenschutz und Informationssicherheit			
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	S. 62-63
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	S. 63



Swiss Finance & Property Group



Signatory of:

