

SFP Nachhaltigkeits-Metrik

für SF Property Selection Fund und SF Property Securities Fund

Nachhaltige Anlageansätze

Die Fondsleitung Swiss Finance & Property Funds AG berücksichtigt für die obgenannten Fonds folgende nachhaltige Anlageansätze.

Ausschlüsse: Anlagen in Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds (Zielfonds) die keine öffentlich publizierte Nachhaltigkeitspolitik verfolgen (z.B. auf der Webseite oder in Nachhaltigkeitsberichten) und sich nicht öffentlich zum Netto-Null-Ziel 2050 und allfälligen Zwischenzielen der Pariser Klimaübereinkommen bekennen oder nur unzureichende Informationen zu ihrer Nachhaltigkeitspolitik zur Verfügung stellen und in ihren rechtlichen Dokumenten offenlegen, werden ausgeschlossen. Die Liste «Empfehlungen zum Ausschluss» der SVVKA-SIR findet nur auf Anlagen in Immobiliengesellschaften Anwendung.

Die jährliche Publikation der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds der AMAS oder mit diesen vergleichbarer Kennzahlen, sowie eine schriftliche Auseinandersetzung mit dem Netto-Null-Ziel 2050 oder früher werden als zureichend betrachtet.

ESG-Integration: ESG-Kriterien werden im Anlageprozess systematisch berücksichtigt und Finanzinformationen gegenübergestellt. Es werden quantitative Kennzahlen und qualitative Informationen aus den veröffentlichten Berichten der Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds erhoben (z.B. Energieverbrauch, Wasserverbrauch, CO₂e-Ausstoss, Berücksichtigung sozialer Kriterien und Mobilität). Der Vermögensverwalter ergänzt diese Daten mit öffentlich nicht zugänglichen mess- und vergleichbaren Daten von GRESB, und situativ mit solchen Daten von weiteren externen professionellen Datenlieferanten. Die von den Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds sowie externen Datenlieferanten bezogenen Daten werden in der proprietären Datenbank des Vermögensverwalters erfasst und analysiert. Die proprietären Analysen der Daten zu den Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds berücksichtigen diverse umweltrelevante Kennzahlen. Falls über einen rollierenden Zeitraum von fünf Jahren keine Verbesserung der Kennzahlen erreicht wird, erfolgt eine vertiefte Analyse und mit Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds zwingend ein Engagement, um die Hintergründe der fehlenden Verbesserung und die eingeleiteten Verbesserungsmassnahmen zu erheben. Zudem verschärft GRESB selbst regelmässig die für die Bewertung und den Vergleich der Nachhaltigkeit von Immobilienportfolios geltenden Kriterien. Basierend auf den erhobenen Daten und Analysen identifiziert der Vermögensverwalter Anlagen mit erhöhten Nachhaltigkeitsrisiken und solche mit Nachhaltigkeitschancen, um diesen im Anlageprozess Rechnung tragen zu können. Dies sind beispielsweise Risiko-Rendite-Profile und Korrelationen, welche Finanz- und Nachhaltigkeitskennzahlen kombinieren, z.B. die Treibhausgas-Intensität in Relation zum operativen Cashflow. Bei den Analysen berücksichtigen wir weitere Kriterien wie die Nutzungsart der Immobilien (z.B. Wohnanteil), regionale «Clusters» (z.B. Anteil Liegenschaften in der lateinischen Schweiz) oder den Anteil fossiler Energieträger.

Die Nachhaltigkeitskennzahlen ermöglichen ergänzend zu den Finanzkennzahlen eine vertiefte Analyse der Zielanlagen und kommen in Management und Engagement Gesprächen mit den Zielanlagen zur Anwendung.

Stewardship (Active Ownership): Kombination von aktiver Stimmrechtsausübung (Voting) bei Immobiliengesellschaften und Engagement bei allen Anlagevehikeln.

Stimmrechtsausübung: Die Richtlinie «Indirect Real Estate Switzerland – Ausübung der Stimm- und Wahlrechte» ist auf www.sfp.ch abrufbar und wird regelmässig überprüft.

Engagement: Die Gespräche werden mit Entscheidungsträgern geführt. Bei indirekten Anlagen in Immobilien erfolgt mit dem Verwalter des entsprechenden Anlagevehikels ein Austausch zu ESG-Themen und den vom Verwalter angewendeten Nachhaltigkeitsansätzen. Mit den Engagements werden alle Stakeholder angehalten, transparente und vergleichbare Informationen zu Nachhaltigkeit zur Verfügung zu stellen, aus denen sich konkrete Anlageentscheidungen ableiten lassen. Die sich im Turnus von 18 bis 24 Monaten wiederholenden Engagements erlauben während einem konstruktiven Dialog eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Verwaltern von Anlagevehikeln (Anbietern). Dabei werden Aspekte aus den anderen Nachhaltigkeitsansätzen berücksichtigt. Eine individuelle Auseinandersetzung mit den Anbietern steht im Vordergrund, weshalb bewusst kein standardisierter Fragebogen eingesetzt wird. Eine nicht abschliessende Liste von Themen, die immer angesprochen werden sind: Massnahmen zur Treibhausgasreduktion und der Treibhausgas-Absenkepfad, Liegenschaften / Areale mit dem grössten Potenzial, eigenerzeugter PV-Strom, Gebäudezertifizierungen, Biodiversität, Frauenanteil in Führungspositionen, Mieterbefragungen, Einbettung von Nachhaltigkeit in der Organisation.

Die Ergebnisse des Dialogs werden im Kapitel «Nachhaltigkeitspolitik» des Geschäftsberichts den Anlegern kommuniziert.

Klima-Ausrichtung: Der Vermögensverwalter berücksichtigt in seiner Anlagetätigkeit das Netto-Null-Ziel 2050 mit einer langfristigen Reduktion des CO₂e-Ausstosses für Scope 1 (direkte Emission von Brennstoffen) und Scope 2 (indirekte Emissionen durch den Bezug von Strom und Fernwärme) gemäss Definition des Greenhouse-Gas Protocol (GHGP). Als Messgrösse dient dabei der CO₂e-Ausstoss pro m² Energiebezugsfläche der den Anlagen zugrundeliegenden Immobilien, welcher basierend auf umweltrelevanten Kennzahlen gemäss Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der AMAS oder einer vergleichbaren Berechnungsmethode gemessen und überwacht wird. Von den Vorgaben ausgenommen sind Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds, die in Bezug auf die umweltrelevanten Kennzahlen der AMAS noch keine Daten ausweisen können. Diesbezüglich wird geprüft, ob ein CO₂e-Absenkepfad publiziert wird. Die CO₂e-Intensität des Anlagefonds soll mittelfristig einen sinkenden Trend ausweisen. Eine notwendige Korrektur in den Anlagen des Anlagefonds zur Einhaltung dieses CO₂e-Absenkepfades ist jeweils innert einem Jahr vorzunehmen.

Verifikation mit Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Analysen

Als GRESB Investor Member können wir die Berichte von GRESB Teilnehmern individuell und aggregiert auswerten. Wir erfassen die sogenannten GRESB Sterne wie auch die GRESB Scores systematisch und haben mindestens Zugriff auf Berichte von Anlagen, in die wir investiert sind. Aggregierte GRESB Scores fürs Portfolio wie auch für die Benchmark basieren auf den Marktgewichten der Zielanlagen zum entsprechenden Monatsende. Da nicht alle Schweizer Anbieter GRESB Teilnehmer sind, kann keine vollständige Abdeckung gewährleistet werden.

Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property AG

Zürich, 14. Januar 2025