

Nova Property Fund Management AG

Nachhaltigkeitsbericht 2023



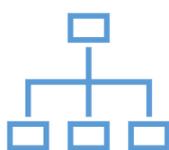
Inhalt

Porträt Nova Property Fund Management AG	2
Facts and Figures	2
Anlagegefäße	3
Integraler Nachhaltigkeitsansatz	4
Sustainable Development Goals der United Nations	5
Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen	6
Ökonomische Verantwortung	7
Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität	7
Digitalisierung und Innovation	7
Partnerschaften und Kooperationen	8
Ökologische Verantwortung.....	9
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	9
Integration von Nachhaltigkeit in die Wertschöpfungskette	11
Soziale Verantwortung.....	13
Stakeholder Dialog	13
Mitarbeiter-Engagement	13
Unternehmerische Verantwortung	15
Verantwortungsvolle Geschäftsführung	15
Transparenz.....	16
Risikomanagement.....	16
Impressum.....	17

Porträt Nova Property Fund Management AG

Die Nova Property Fund Management AG (nachfolgend NPFM) ist eine FINMA geprüfte, inhabergeführte Schweizer Fondsleitung in Pfäffikon SZ (Hauptsitz), Zürich und Lausanne. Zu unseren Tätigkeiten gehören die Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen nach schweizerischem Recht und der Vertrieb der eigenverwalteten Fonds. Darüber hinaus sind wir im Bereich der Anlageberatung für Immobilieninvestmentgesellschaften sowie Anlagestiftungen mit Fokus Immobilien tätig.

Facts and Figures



5

Anlagegefässe¹
und externe Mandate



>30

erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in
Pfäffikon SZ, Zürich und Lausanne



CHF ~3.7 Mrd.

Assets under Management



>200

Liegenschaften in der Schweiz

Die langjährige Erfahrung unserer Experten ebnet das Fundament für die aktive, strategische Ausrichtung des Unternehmens. Dank weitreichender Kompetenz ist unser Team sehr breit aufgestellt und erbringt komplexe Dienstleistungen im Bereich der Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung, Entwicklung von Liegenschaften, Portfolioausbau und -bereinigungen, Begleitung bei Projektentwicklungen, Sanierungen, Finanzplanung und Finanzverwaltung/Controlling. Mit unseren bedarfsgerecht strukturierten Prozessen sichern wir effiziente und transparente Ergebnisse. Somit garantieren wir für innovative, wirtschaftliche und nachhaltige Lösungen. In unseren Geschäftstätigkeiten stehen wir mit verschiedenen Stakeholdern in regelmässigem Kontakt. Wir achten dabei auf einen proaktiven, offenen und partnerschaftlichen Dialog. Für uns sind unsere Stakeholder gerade deshalb wichtig, weil wir sie mit unseren Geschäftstätigkeiten hinsichtlich der Nachhaltigkeit beeinflussen und gleichzeitig auch sie zu unserem langfristigen Geschäftserfolg beitragen können.

¹ 1291 Die Schweizer Anlagestiftung: Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» und Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz»

Anlagegefässe

Swiss Central City Real Estate Fund

Investiert in Liegenschaften an Top-Lagen in den grossen Wirtschaftszentren der Schweiz.

Anlagevolumen CHF 573 Mio.

GRESB-Teilnahme ab 2023

Mitglied bei UNPRI



1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» investiert in Immobilien in der gesamten Schweiz mit Schwergewicht Wohnen. Die Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» legt den Investitionsfokus auf zertifizierte Projektentwicklungen.

Anlagevolumen CHF 1'437 Mio.

GRESB-Teilnahme ab 2023

Mitglied bei UNPRI



NOVAVEST Real Estate AG

Investiert in Bestandsliegenschaften sowie Umnutzungs- und Sanierungsprojekte in der Deutsch- und Westschweiz.

Anlagevolumen CHF 784 Mio.

Mitglied bei UNPRI

Teilnahme CO₂-Benchmark REIDA



SenioResidenz AG

Investiert überwiegend in Seniorenresidenzen und Pflegeeinrichtungen.

Anlagevolumen CHF 241 Mio.

Mitglied bei UNPRI



Central Real Estate Holding AG

Investiert in visionäre und nachhaltige Entwicklungsprojekte an innerstädtischen Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren. Die Tochtergesellschaft Rhystadt AG entwickelt das 160'000 m² grosse Industrieareal im Basler Klybeck-Quartier.



Integraler Nachhaltigkeitsansatz

Wir bei NPFM sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Wertschöpfungskette ein wesentlicher Erfolgsfaktor unserer Geschäftstätigkeit darstellt. Wir verfolgen einen integralen Nachhaltigkeitsansatz, welcher sich unter sorgfältiger Abwägung wirtschaftlicher, ökologischer, sozialer als auch unternehmerischer Aspekte auf die Steuerung unserer Anlagengefässe anwenden lässt. Damit werden wir den aktuellen und zukünftigen Anforderungen unserer Stakeholder gerecht und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen. Der Nachhaltigkeitsansatz der NPFM baut auf den folgenden Nachhaltigkeitssäulen auf:

Ökonomische Verantwortung

Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität:
Dabei wollen wir nachhaltige Immobilienportfolien fördern unter der Berücksichtigung eines optimalen Ertrags- und Risiko-Verhältnisses.

Innovation und Digitalisierung:
Damit soll eine effiziente Erfassung und Auswertung der Portfolio- und nachhaltigkeitsbezogenen Daten sichergestellt werden.

Ökologische Verantwortung

Integration Nachhaltigkeit in die Wertschöpfungskette:
Hierbei wollen wir bereits ab Ankauf über Bestandsmanagement bis hin zur Re- und Neupositionierung von Liegenschaften Nachhaltigkeitskriterien integrieren.

Soziale Verantwortung

Mitarbeitende, Stakeholder und Partnerschaften:
Wir pflegen einen partnerschaftlichen Dialog mit den Investoren, Mietern sowie Partnern.

Unternehmerische Verantwortung

Verantwortungsvolle Geschäftsführung:
Der Verwaltungsrat hat die Oberaufsicht zur Thematik Nachhaltigkeit und verantwortet die Nachhaltigkeitsstrategie. Die Geschäftsleitung setzt die Nachhaltigkeitsstrategie gemeinsam mit dem dedizierten Sustainability-Team um.

Compliance und Risikomanagement:
Wir berücksichtigen u.a. Klimarisiken im Risikomanagement.

Abbildung 1: Integraler Nachhaltigkeitsansatz (Quelle: NPFM)

Sustainable Development Goals der United Nations

Der Nachhaltigkeitsansatz der Nova Property Fund Management AG berücksichtigt ausgewählte Sustainable Development Goals (SDG²) der United Nations (UN). Von den 17 SDGs orientieren wir uns gegenwärtig an vier Zielen, welche wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Diese vier SDGs bilden die Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie der NPFM.

Auf der Ebene der verwalteten Anlagegefässe wird dieses Grundgerüst nach dem Profil des jeweiligen Portfolios um weitere SDGs erweitert. Wir verfolgen die SDG-Ziele sowohl auf der Unternehmensebene als auch auf der Ebene der einzelnen Anlagegefässe langfristig und setzen für deren kontinuierliche Verbesserung ein.

SDG	Beschreibung der UN	Wesentliche Themen für NPFM
 8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	Die Nova Property Fund Management AG strebt stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität an und sichert somit Arbeitsplätze. Sie setzt sich für gute Arbeitsbedingungen, Transparenz in der Kommunikation sowie ein adäquates Risikomanagement ein.
 9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR	SDG 9 Industrie, Innovation & Infrastruktur Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.	Die Nova Property Fund Management AG fördert Innovation und Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette.
 13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehende Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	Die Nova Property Fund Management AG unterstützt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates und integriert Nachhaltigkeitskriterien langfristig in der Wertschöpfungskette.
 17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	Die Nova Property Fund Management AG begegnet allen Stakeholdern mit Respekt. In einem offenen, kontinuierlichen und proaktiven Dialog werden die Ambitionen und Ziele im Nachhaltigkeitsbereich mit den Stakeholdern ausgetauscht.

Abbildung 2: Ziele und wesentliche Themen der Nova Property Fund Management AG (Quelle: Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA, NPFM)

² SDG: Die Sustainable Development Goals sind politische Zielsetzungen der der Vereinten Nationen (UN), die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen sollen. Die 17 Nachhaltigkeitsziele sollen bis 2030 global und von allen UNO-Mitgliedstaaten erreicht werden. Alle Staaten werden somit gleichermassen aufgefordert, die drängenden Herausforderungen der Welt gemeinsam zu lösen.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Basierend auf den Nachhaltigkeitssäulen der Nova Property Fund Management AG und den Sustainable Development Goals der United Nations wurden nach dem Ansatz der doppelten Materialität zehn wesentliche Themen sowie die damit verbundenen Ein- und Auswirkungen einerseits auf die nachhaltige Entwicklung (Y-Achse, siehe Abbildung 3) und andererseits auf den langfristigen Unternehmenserfolg (X-Achse, siehe Abbildung 3) eruiert. Doppelte Materialität bedeutet, dass Unternehmen Nachhaltigkeitsaspekte aus zwei Perspektiven betrachten. Die eine Perspektive ist die sogenannte Outside In-Perspektive (X-Achse). Hier müssen Unternehmen beurteilen, welche Auswirkungen Nachhaltigkeitsfaktoren wie z.B. der Klimawandel oder Biodiversität auf den Unternehmenserfolg und künftige Cashflows haben. Die andere Perspektive ist die sogenannte Inside Out-Perspektive (Y-Achse). Aus dieser sollen Unternehmen betrachten, welche Auswirkungen das unternehmerische Handeln auf andere, d.h. auf Menschen, Gesellschaft und Umwelt hat. Die Wesentlichkeitsmatrix wurde am 22. Mai 2023 von der Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG freigegeben und soll auf regelmässiger Basis geprüft und aktualisiert werden.

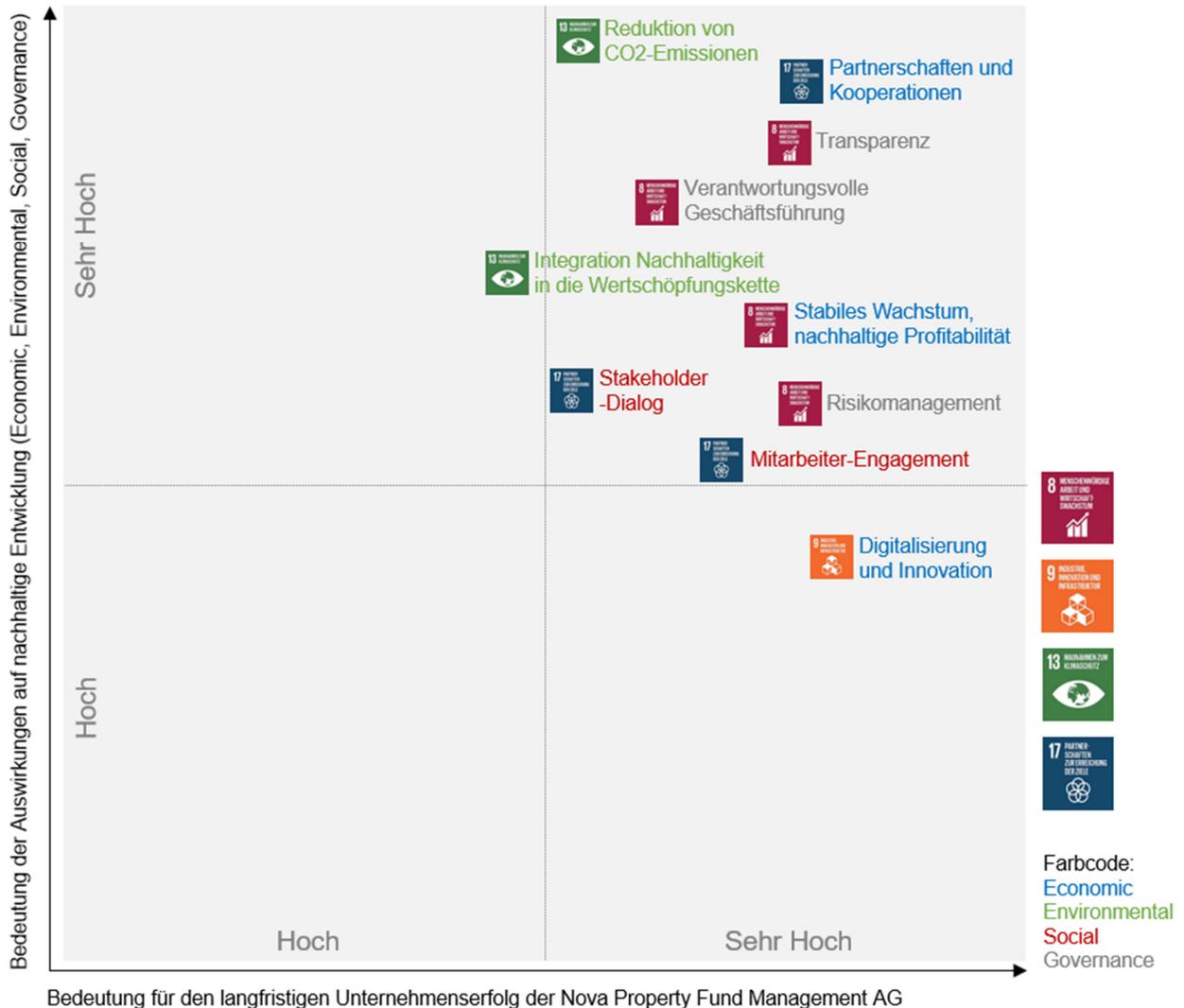


Abbildung 3: Wesentlichkeitsmatrix (Quelle: Eidgenössisches Departement für auswärtige Angelegenheiten EDA, NPFM)

Ökonomische Verantwortung

NPFM strebt für ihre Anleger die Sicherstellung einer langfristig nachhaltigen Rendite an, indem ein gesamtheitlicher Nachhaltigkeitsansatz verfolgt und bei Zukäufen konsequent dedizierte Nachhaltigkeitskriterien bei der Kaufentscheidung berücksichtigt und zukunftsfähige Entwicklungsprojekte umgesetzt werden.

Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität

Durch sorgfältige Marktanalysen und Investitionen auf Ebene Anlagegefässe in Standorte mit Potenzial und qualitativ hochwertige Objekte wird eine nachhaltige Rendite sichergestellt. Die einzelnen Fachbereiche arbeiten eng zusammen und setzen die Strategie über die Wertschöpfungskette vom Ankauf über Bestandsmanagement bis hin zur Neu- und Repositionierung von Liegenschaften in den verwalteten Immobilienportfolios um.

Im Berichtsjahr wurde der Anlageentscheidprozess für sämtliche Anlagegefässe mit Nachhaltigkeitskriterien ergänzt, um dadurch die Qualität der Portfolien langfristig zu sichern und das Risiko von Stranded Assets³ zu minimieren. Investitionen mittels Bautätigkeit in Neubauten und Bestandsbauten werden in diesem Zusammenhang mit Fokus auf eine nachhaltige Wertstabilität und eine Verbesserung der Marktfähigkeit der Liegenschaften im Immobilienportfolio getätigt.

Mit der Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB⁴) und Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI⁵) für das Bestandsportfolio bei ausgewählten Anlagegefässen erhalten wir ein holistisches Bild unserer Unternehmensaktivität sowie auch unseres Gebäudeportfolios. Dadurch kann langfristig der wirtschaftliche Erfolg gesichert werden.

Digitalisierung und Innovation

NPFM nutzt neue Technologien und die Möglichkeiten der Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette und optimiert damit die Arbeitsprozesse, um noch bessere Ergebnisse liefern und zur Zufriedenheit ihrer Anspruchsgruppen beitragen zu können. Zudem setzten wir sowohl auf der Unternehmens- als auch auf der Ebene der Anlagegefässe auf Innovationen, um damit Wettbewerbsvorteile für unsere Anleger zu erzielen.

Im Laufe des Jahres 2024 werden wir die Daten des Asset- und Portfolio Managements in einer umfassenden und innovativen REM-Softwarelösung zusammenfassen. Das Datenmanagement der Verbrauchsdaten und Umweltkennzahlen wird mit den bestehenden Daten der Fachbereiche Asset- und Portfolio Management, Development & Construction sowie Accounting/Finance konsolidiert und mit einer gemeinsamen Datenplattform zukünftig gesteuert.

³ Stranded Assets: Vermögenswerte, die dauerhaft von Wertverlusten gekennzeichnet sind und keine Nachfrage mehr erhalten.

⁴ GRESB: Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienanlagegefässen.

⁵ SSREI: Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt.

Partnerschaften und Kooperationen

Mit unseren Partnern und externen Dienstleistern arbeiteten wir aktiv und eng zusammen. Diese Kooperationen helfen dabei, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und entsprechende Massnahmen abgestimmt umzusetzen. Fairness und Respekt prägen unsere Unternehmenskultur und bilden die Basis für den Umgang mit allen Stakeholdern.

NPFM ist seit Anfang März 2023 Unterzeichnerin der UN PRI⁶ (Principles for Responsible Investment). Dies mit dem Ziel, sich den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investment der UN PRI zu verpflichten.

Auf der Ebene unserer Anlagegefässe beteiligen wir uns an weiteren Mitgliedschaften und Ratings.

	Swiss Central City Real Estate Fund	1291 Die Schweizer Anlagestiftung	NOVAVEST Real Estate AG	SenioResidenz AG	Central Real Estate Holding AG
GRESB	✓	✓			
GRI ⁷			✓		
REIDA ⁸			✓		
AMAS ⁹					
KGAST ¹⁰		✓			
SSREI	✓	✓			
UNPRI	(✓)	✓	✓		✓

Abbildung 4: Mitgliedschaften und Ratings (Quelle: NPFM)

⁶ UN PRI: Die PRI wurden von einer 2006 gegründeten Investoreninitiative in Partnerschaft mit der Finanzinitiative des UN-Umweltprogramms definiert. Ziel ist ein Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen in der Unternehmung und für Investoren heute und in Zukunft aufzubauen.

⁷ GRI: Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine Organisation, die in einem multinationalen, partizipativen Verfahren einen umfassenden Rahmen für Nachhaltigkeitsberichterstattung entwickelt hat. Der GRI-Standard bietet Prinzipien und Indikatoren, die Organisationen nutzen können, um ihre wirtschaftliche, ökologische und soziale Leistung zu messen und ermöglicht dadurch eine gewisse Vergleichbarkeit verschiedener Organisationen.

⁸ REIDA: die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern.

⁹ AMAS: Die Asset Management Association Switzerland ist die repräsentative Branchenorganisation der Schweizer Asset Management Industrie und publiziert seit 2022 die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds, die in Zusammenarbeit mit dem Fachausschuss Immobilienfonds erarbeitet wurden.

¹⁰ KGAST: Als schweizerischer Branchenverband repräsentiert die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen die Mehrheit der Anlagestiftungen, welche für Vorsorgeeinrichtungen und 3a-Stiftungen optimierte Anlagelösungen offerieren. Seit 2022 publiziert die KGAST Empfehlungen zu umweltrelevanten Kennzahlen.

Ökologische Verantwortung

NPFM ist entschlossen, durch ein aktives Energiemanagement die CO₂-Emissionen zu senken und den Klimaschutz zu unterstützen.

Reduktion von CO₂-Emissionen

NPFM unterstützt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates und hat vor diesem Hintergrund für vier der verwalteten Anlagegefässe erstmals ab dem Jahr 2022 die Verbrauchsdaten erhoben. Diese dienen als Basis für die Auswertung der Umweltkennzahlen. Bis 2035 streben wir die Reduzierung der Gesamtenergiebilanz und der CO₂-Emissionen unserer Liegenschaften an und orientieren uns dabei an den Zielen nach CRREM (1.5°C). Die Energieeffizienz soll kontinuierlich gesteigert und der relative Energieverbrauch bis 2035 sukzessive gesenkt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden ab dem Jahr 2022 der Verbrauch an Wärme, Strom und Wasser auf der Ebene der Anlagegefässe systematisch und flächendeckend erfasst und seither jährlich aktualisiert. Für die einzelnen Anlagegefässe wurde der CO₂-Absenkpfad unter Berücksichtigung der Liegenschaftsbewertung und der Investitionskosten im Berichtsjahr 2023 definiert. Zudem wurden weitere Möglichkeiten zur konkreten Absenkung der Intensitäten auf der Ebene der Anlagegefässe untersucht und die nachfolgend beschriebenen Massnahmen entlang der Wertschöpfungskette definiert:

- Optimierung des Datenerhebungs- und Managementprozesses über das gesamte Portfolio zur Erhöhung der Datentransparenz und -verfügbarkeit.
- Erste Umsetzungen von Betriebsoptimierungen und Prüfung eines Wechsels auf Ökostrom beim Allgemeinstrom.
- Beim Fachbereich Transactions wurde der Anlageprozess soweit angepasst, dass der Einfluss eines Ankaufs hinsichtlich seiner CO₂-Intensität auf das bestehende Portfolio künftig beurteilt bzw. simuliert und beim Anlageentscheid berücksichtigt werden kann.
- Beim Fachbereich Portfolio Management wurden die bestehenden Prozesse dahingehend aktualisiert, dass die Umsetzung des definierten Absenkpades und die damit einhergehenden Investitionskosten per Ende 2023 in der Bewertung und Instandhaltungsplanung berücksichtigt werden.
- Beim Fachbereich Development & Construction werden zukünftig bei Projektentwicklungen in der frühen Planungsphase wesentliche Nachhaltigkeitsvorgaben definiert, welche im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie stehen.

Des Weiteren haben wir uns das strategische Ziel gesetzt, den Anteil der erneuerbaren Energie mittel- bis langfristig deutlich zu erhöhen, um einen Beitrag für die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundes zu leisten. Für die Umsetzung der Massnahmen entsprechend des Absenkpades bedeutet dies vor allem der Fokus auf den Ersatz der fossilen Heizungen. So kommen bei Neubau- und Sanierungsprojekten ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz, sofern Primärenergien dazu vorhanden sind. Bei Zukäufen kommen im Rahmen der Bewertung der Energieeffizienz und der Wahl erneuerbarer Energieträger eine besondere Bedeutung zu.

Swiss Central City Real Estate Fund

Entsprechend des Investmentprofils des Swiss Central City Real Estate Funds handelt es sich bei der Wohn- und Geschäftliegenschaft am Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5 um ein denkmalgeschütztes Objekt aus dem Jahr 1858 an bester Lage mitten in der Zürcher Altstadt. Im Rahmen einer Gesamtanierung wurden die Innenräume behutsam aufgefrischt. Der Rohbau und die historisch wertvolle Fassade aus Sandstein wurden erhalten und mit der Nutzung der bestehenden Bausubstanz zusätzliche Graue Energien vermieden. Die Fenster sollen bis Ende des ersten Quartals 2024 aus energetischen Gründen und Komfort ersetzt werden. Um den Anteil der erneuerbaren Energien im Portfolio zu erhöhen wurde die bisherige fossile Wärmequelle durch eine Luftwasserwärmepumpe ersetzt. Durch ein neues Gebäudeleitsystem kann zudem die von den Kälteanlagen rückgewonnene Wärme effizient genutzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurde bei der Planung auf qualitativ hochwertige und inklusive Lebensräume geachtet. Die Planung und Umsetzung der Massnahmen fanden in engem Austausch mit der Mieterschaft und den Behörden statt.



Novavest Real Estate AG

Im Jahr 2021 wurde das in Murten gelegene SBB Ausbildungs- und Schulungszentrum «Centre Loewenberg» umfassend saniert und modernisiert. 98% der Beton- und Metallteile der Gebäudestrukturen und der Gebäudehüllen wurden wiederverwendet. Die Tragstrukturen der Fassaden wurden saniert und anschliessend wieder eingesetzt. Auf diese Weise konnten Materialien und Graue Energien eingespart werden. Die Energie für die Heizung und Kühlung wird über eine Wärmepumpe direkt aus dem ARA-Wasser sowie aus der Stromproduktion der eigenen Photovoltaikanlage gewonnen. Die Sanierung und Modernisierung des Ausbildungscampus senkt den jährlichen Energieverbrauch der



Gebäude um rund 600 000 Kilowattstunden gegenüber den Werten vor der Sanierung. Die neue Photovoltaikanlage deckt zudem den gesamten Kühlbedarf des Ausbildungscampus ab. Die Sanierung durch Novavest Real Estate AG machte das Centre Loewenberg energieeffizienter, ohne die architektonischen Besonderheiten zu beeinträchtigen.

Integration von Nachhaltigkeit in die Wertschöpfungskette

NPFM hat im Berichtsjahr 2023 eine grundlegende Roadmap für die Erreichung der vollen Integration von Nachhaltigkeit in die gesamte Wertschöpfungskette erstellt. Damit soll sichergestellt werden, dass Nachhaltigkeit ganzheitlich von den Grundlagen über die Kommunikation bis hin zur vollen Integration in die Unternehmensstrategie erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund haben wir im Berichtsjahr 2023 das Weisungswesen aktualisiert und eine Weisung zur Nachhaltigkeit per 30.06.2023 in Kraft gesetzt, welche die Integration der Nachhaltigkeit in die gesamte Wertschöpfungskette zum Ziel hat.

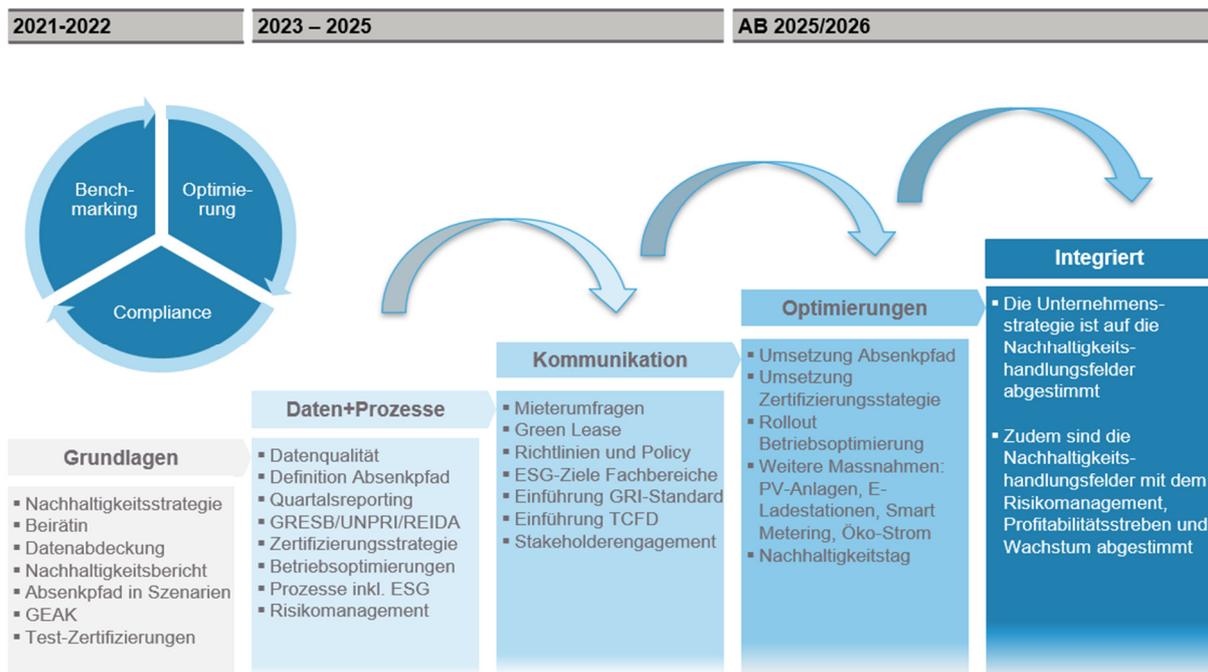


Abbildung 5: Roadmap Sustainability (Quelle: NPFM)

Für die ganzheitliche Integration der Nachhaltigkeit auf der Gebäudeebene wurde eine Zertifizierungsstrategie definiert, die sowohl die ökologischen als auch die sozialen, wirtschaftlichen sowie unternehmerischen Aspekte berücksichtigt. So sieht unsere Zertifizierungsstrategie vor, bei Projektentwicklungen die etablierten Gebäudestandards wie SNBS und bei Bestandsliegenschaften den SSREI anzuwenden.

SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz)	(2 in Planung)
LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)	1
DGNB Gebäude im Betrieb (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)	1
2000-Watt	1
Minergie	2 Zertifizierungen (3 in Planung)
LEA (Living Every Age)	1
GEAK / GEAK Plus (Gebäudeenergieausweis der Kantone)	60
SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)	Bei zwei Anlagegefässen portfolioweit implementiert

Abbildung 6: Anzahl Zertifikate und Energieausweise (Quelle: NPFM)

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Im Jahr 2019 wurde der Umbau der Geschäftsliegenschaft an dem gut erschlossenen Entwicklungsgebiet in Kemptthal abgeschlossen. Alle Arbeiten erfolgten in engem Einvernehmen mit der Denkmalpflege. Die Fassade und die Tragstruktur der Liegenschaft blieben erhalten und nur der Innenausbau wurde komplett erneuert. Die Energie- und Wärmeversorgung erfolgt via Erdsonden und zusätzlich wurde eine PV-Anlage auf dem Dachgeschoss angebracht. Nach dem Umbau wurde die



Liegenschaft mit dem internationalen Label "LEED Gold" der U.S. Green Building Council ausgezeichnet. Mit der Givaudan Schweiz AG konnte ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen werden. Zusammen mit dem ebenfalls im Entwicklungsgebiet sich befindenden neuen Forschungslabor "Zürich Innovation" beschäftigt die Givaudan Schweiz AG rund 500 Mitarbeiter auf dem Areal The Valley Kemptpark.

Novavest Real Estate AG

Das siebengeschossige Mehrfamilienhaus in Zürich Altstetten wurde nach dem Minergie-Standard erstellt und die Wärmeerzeugung basiert auf einer Erdsonde und Wärmepumpe. Dadurch weist die Liegenschaft tiefe Energie- und Treibhausgasemissionen auf, die deutlich unter dem SIA-Effizienzpfad und CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) liegen. Der Neubau an der Badenerstrasse 701 in Zürich ist seit Oktober 2021 bewohnt und bekam ein Jahr später von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen die Zertifizierung DGNB Gebäude im Betrieb (GiB) auf Stufe Gold. Bei der DGNB-Zertifizierung handelt es sich um ein ganzheitliches Zertifizierungssystem, das die Aspekte der Ökologie, Soziales und Wirtschaft umfasst. Faktoren, die zur DGNB-Gold Zertifizierung geführt haben, sind u.a. die zentrale Lage in Zürich Altstetten mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einem breiten Angebot an Infrastruktur sowie das Vorhandensein von Ladestationen für Autos und Fahrräder.



Soziale Verantwortung

In unserer Geschäftstätigkeiten stehen wir mit verschiedenen Stakeholdergruppen in Kontakt. Wir achten dabei auf einen proaktiven, offenen und partnerschaftlichen Dialog. Für uns sind unsere Stakeholder gerade deshalb wichtig, weil wir sie mit unseren Geschäftstätigkeiten hinsichtlich der Nachhaltigkeit beeinflussen und die Stakeholder gleichzeitig auch zum langfristigen Geschäftserfolg der Gesellschaft beitragen können.

Stakeholder Dialog

Wir setzen auf Direktkontakt mit unseren Anspruchsgruppen und sind bestrebt, mit unseren wichtigsten Stakeholdern einen kontinuierlichen und angemessenen Umgang zu pflegen. Die Ansprüche unserer Stakeholder nehmen wir ernst und führen eine transparente und zielführende Kommunikation. Anleger und Investoren informieren wir durch Pressemitteilungen und Berichterstattungen (Halbjahres- und Jahresbericht) sowie durch die jährlichen Generalversammlungen und Investoren- oder Analysten-Calls. Zudem steht die Geschäftsleitung bei Fragen jederzeit zur Verfügung.

Für uns hat die Mieterzufriedenheit einen hohen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund wurde im Berichtsjahr 2023 erstmals für zwei Anlagegefässe (Swiss Central City Real Estate Fund und 1291 Die Schweizer Anlagestiftung) eine portfolioweite Mieterumfrage durchgeführt. Der Fokus der Umfrage lag auf die Wohnungsmieterinnen und -mieter. Insgesamt wurden mittels der Online-Umfrage 85 Interviews durchgeführt, was einer Rücklaufquote von 20% entspricht. Mehr als 85% der Teilnehmenden zeigen sich mit ihrer Wohnung zufrieden. Insbesondere die Raumaufteilung und der Grundriss sowie die Lichtverhältnisse in den Wohnungen erhöhen bei den Teilnehmenden das Wohlbefinden und den Komfort. Die Gesamtzufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Teilnehmenden bei über 80%. Spezifisch auf Nachhaltigkeit gefragt, geniessen die Themen Energieeffizienz und Recycling einen hohen Stellenwert bei den Teilnehmenden. In einem nächsten Schritt gilt es, gemeinsam mit den Bewirtschaftungspartnern geeignete Massnahmen zu definieren, um auf die Mieteranliegen noch besser einzugehen, beispielsweise durch die Erhöhung der Präsenz bei der Mieterschaft und die Optimierung der Mieter-Plattform.

Mit den gewerblichen Mietern findet ein regelmässiger Austausch statt. Zudem besucht das Assetmanagement die Hauptmieter in regelmässigen Abständen. Im nächsten Geschäftsjahr soll die flächendeckende Mieterumfrage bei zwei Anlagegefässen (Swiss Central City Real Estate Fund und 1291 Die Schweizer Anlagestiftung) auf die Gewerbemieter ausgeweitet werden und mittelfristig ist der Einbezug aller Mieterinnen und Mieter geplant.

Mitarbeiter-Engagement

Mitarbeiterbefragungen werden periodisch umgesetzt und bilden die Basis für Verbesserungsmassnahmen. Für uns ist das Wohlbefinden und die Gesundheit der Mitarbeitenden ein zentrales Anliegen. Hierfür bieten wir modernste Infrastruktur an allen Standorten an. Zur Förderung der Teamarbeit finden auf regelmässiger Basis Events wie z.B. Skitage, Team-Essen und Sommeranlässe statt. Des Weiteren werden die Mitarbeitenden zu Einzelthemen regelmässig geschult und im Rahmen von Mitarbeiter-Meetings über den Geschäftsgang und die Fortschritte im Nachhaltigkeitsbereich informiert.

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Das von NPFM verwaltete Mandat der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung erhielt für ihre Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» im Mai 2023 die Baufreigabe für das Neu- und Umbauprojekt im beliebten Zürcher Seefeldquartier. Insgesamt werden mit dieser Projektentwicklung vierzig Wohnungen sowie drei Atelierräume entstehen. Das Projekt soll Minergie-zertifiziert und mit Erdsonden-Wärmepumpen beheizt werden. Der



Strombedarf soll bis zu 40% über die Photovoltaikanlage auf dem Dach gedeckt werden. Die Wohnungen sind jeweils mit einem privaten Aussenraum in Form von Sitzplätzen, Balkonen, Loggien oder Dachterrassen ausgestattet. Die dreizehn Abstellplätze in der Tiefgarage werden teilweise mit Ladestationen ausgestattet. Zum Projektierungsperimeter gehört auch ein Innenhofbereich von rund 800 m². Bäume und weitere Bepflanzungen sorgen für ein angenehmes Klima. Für eine gute nachbarschaftliche Beziehung hat die NPFM in Vertretung der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung bereits während der Planungsphase das persönliche Gespräch mit den Anwohnern gesucht. In einer weiteren Veranstaltung wurde hinsichtlich Terminprogramm und Baustelleninstallationen informiert.

Central Real Estate Holding AG

Das von NPFM verwaltete Mandat der Rhystadt AG engagiert sich für die langfristige, nachhaltige Entwicklung des Klybeck-Areals und transformiert auf einer Fläche von rund 160'000m² ein ehemaliges Werk-Gelände in ein neues Stück Stadt. Das



Entwicklungsareal umfasst mehr als 40 Gebäude, die heute nur noch zu einem Teil industriell genutzt werden. Die Rhystadt AG möchte ein grünes, durchmischtes und klimafreundliches neues Stadtquartier schaffen und hat im Berichtsjahr 2023 den ersten Nachhaltigkeitsbericht ihren Investoren unterbreitet. Bereits im Jahr 2021 lancierte die Rhystadt AG «Salon Basel Next». Dadurch erhielt Basel eine neue Plattform für die Diskussion über aktuelle Themen der Areal- und Stadtentwicklung. Darüber hinaus finden seit dem Frühjahr 2023 öffentliche Dialogworkshops mit der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen der Quartierentwicklung statt.

Unternehmerische Verantwortung

NPFM pflegt eine verantwortungsvolle, wertorientierte, an den Menschen ausgerichtete Unternehmens- und Führungskultur. Unser ethisches Verhalten ist auch im Sinne der Mieter, der Mitarbeitenden, der Geschäftspartner, der Öffentlichkeit und der Anleger, deren Interessen wir wahren. Die Corporate Governance umfasst interne Weisungen, einen Verhaltenskodex und Richtlinien, Führungsstrukturen sowie Prozesse, die Fairness, Transparenz und Rechenschaft fördern und eine ethische und transparente Unternehmensführung sicherstellen. Folgende Grundlagendokumente untermauern die Bestrebungen der Nova Property Fund Management AG im Governance-Bereich:

- Code of Conduct
- Beschaffungsrichtlinie
- Richtlinie zu Umwelt- und Energiethemen
- Mitarbeiter-Policy

Verantwortungsvolle Geschäftsführung

Der Verwaltungsrat hat die Oberaufsicht über die Thematik Nachhaltigkeit und den damit zusammenhängenden Risiken. Er definiert die Nachhaltigkeitsstrategie und legt diesbezüglich Ziele zusammen mit der Geschäftsleitung fest. Die Geschäftsleitung ist für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und der beschlossenen Massnahmen verantwortlich, erstattet dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht. Die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie erfolgt durch die Geschäftsleitung in Zusammenarbeit mit dem dedizierten Sustainability-Team sowie den jeweils involvierten Fachbereichen. Im Rahmen einer Sustainability Task Force treffen sich die Geschäftsleitung und die Fachbereichsleiter der NPFM einmal monatlich. Die Nachhaltigkeitsbeirätin wird bei Bedarf hinzugezogen. Anfang 2023 wurden Quartalsreports unserer Portfolios, welche die erreichten und anstehenden Meilensteine aller Fachbereiche im Vierteljahresrhythmus erfassen, um nachhaltigkeitsbezogene Themen erweitert.

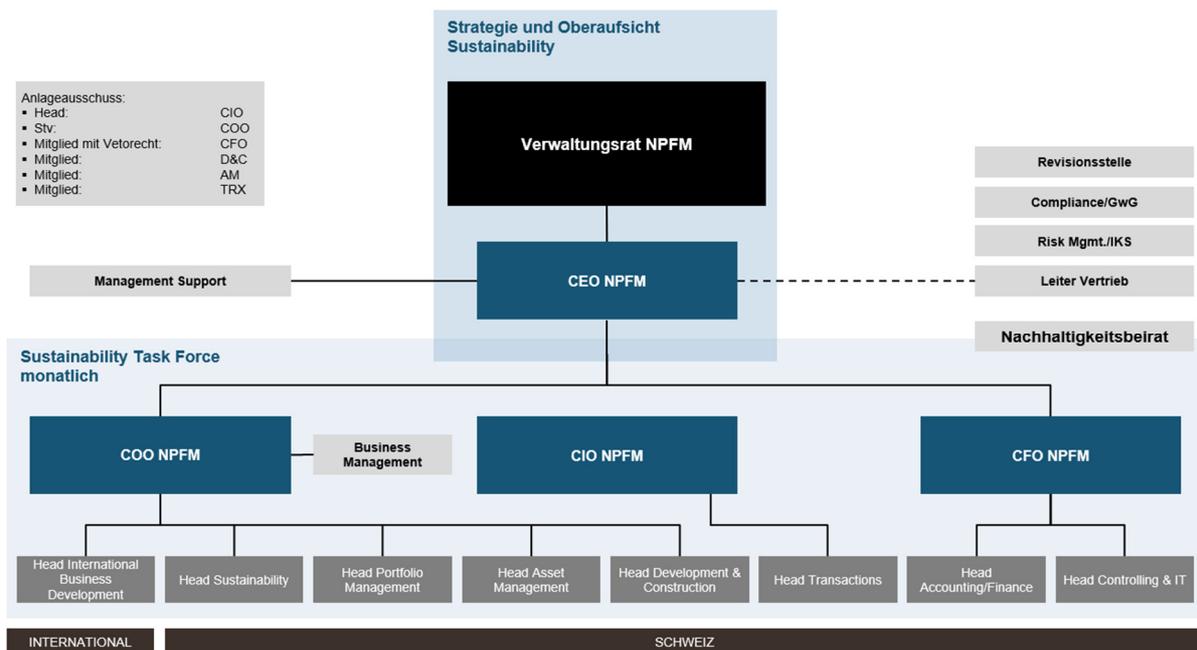


Abbildung 6: Organigramm Sustainability NPFM (Quelle: NPFM)

Transparenz

Wir streben eine nachvollziehbare und transparente Kommunikation an, indem wir unsere Stakeholder auf Unternehmensebene über die Ziele und Massnahmen im Nachhaltigkeitsbereich in direktem Austausch, via Website oder weiteren Informationskanälen laufend informieren. Die Stakeholder - einschließlich Investoren, Kunden, Mitarbeitende, Auftragnehmer, Lieferanten - werden systematisch über Kontroversen, Fehlverhalten, Strafen, Vorfälle oder Unfälle informiert. NPFM war im Berichtsjahr in ESG-bezogene Verstösse nicht verwickelt.

Auf der Ebene der Anlagegefässe werden die Anleger und Investoren durch Pressemitteilungen, mit dem Nachhaltigkeitsbericht und der Investorenpräsentation sowie über die jährlichen Generalversammlungen und Investoren- oder Analysten-Calls informiert. Um die Vergleichbarkeit der Umweltkennzahlen bei den verwalteten Anlagegefässen zu verbessern hat Nova Property Fund Management AG im Berichtsjahr 2023 mit einem Anlagegefäss (Novavest Real Estate AG) erstmals am CO₂-Benchmark von REIDA teilgenommen. Mit insgesamt 60 Portfolios und einem Anlagevolumen von CHF 173.5 Mrd. weist der REIDA CO₂-Benchmark eine gute Marktabdeckung auf.

Dieselbe Transparenz hinsichtlich der Nachhaltigkeit erwarten wir auch von unseren Partnern, Dienstleistern und Lieferanten. In diesem Zusammenhang haben wir per 30. Juni 2023 eine Beschaffungsrichtlinie in Kraft gesetzt. Damit werden unsere Lieferanten und Dienstleister verpflichtet sowohl ökologische, soziale als auch unternehmerische Verantwortung zu übernehmen. Langfristig werden hiermit die Nachhaltigkeitsanforderungen entlang der Wertschöpfungskette erhöht.

Risikomanagement

Nachhaltigkeitsrisiken werden im Risikomanagement und dem internen Kontrollsystem (IKS) berücksichtigt und umfassen bspw. das Monitoring der Gesetzgebungsänderungen zum Thema Nachhaltigkeit. Ferner können gemäss dem Profil des jeweiligen Anlagegefässes und dessen Nachhaltigkeitsbezug weitere Risiken im Bereich Nachhaltigkeit berücksichtigt und mittels State-of-the-Art Risikoprozess abgedeckt werden.

Im Berichtsjahr 2023 wurde das Interne Kontrollsystem (IKS) um eine Bewertung von Klimarisiken, die für die verwalteten Anlagegefässe relevant sind, erweitert. Der Klimawandel betrifft die Immobilienbranche durch physische und transitorische Risiken. Diese Risiken müssen ganzheitlich betrachtet werden, um ihnen wirksam vorzubeugen. Zu den physischen Risiken zählen zum Beispiel häufigere und längere Hitzeperioden und die Zunahme extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen. Übergangsrisiken sind vor allem regulatorische Veränderungen wie Vorschriften zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz sowie höhere Anforderungen an die Kreislaufwirtschaft.

Impressum

Herausgeber

Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3

CH-8808 Pfäffikon SZ

T +41 58 255 37 37

info@novaproperty.ch

Download

Dieser Bericht ist im Internet verfügbar unter:

<https://www.novaproperty.ch/de/>

Disclaimer

Dieser Bericht kann auf die Zukunft bezogene Aussagen enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Bei zukunftsbezogenen Aussagen handelt es sich um Einschätzungen, Annahmen oder Erwartungen möglicher Entwicklungen. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, die der Nova Property Fund Management AG zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorlagen. Nova Property Fund Management AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Bild Titelseite: Kemptthal, Kemptpark 40 (Quelle: Johannes Marburg Photography, Genf)