

ECOREAL

Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fondation Suisse de Placement Immobilier
Swiss Real Estate Investment Foundation

Nachhaltigkeitskonzept

Vision und Leitbild

Das Nachhaltigkeitskonzept wird in Anlehnung an den Stiftungszweck erstellt, namentlich an Art. 3 der Statuten, wonach die Stiftung bezweckt, das anvertraute Kapital in Immobilien anzulegen und zu verwalten. Das Ziel ist, eine für den Anleger nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.

Der Stiftungsrat hat sich in seiner Vision und in seinem Leitbild zur Strategie folgende wesentliche Positionsmerkmale zum Ziel gesetzt:

- Wahrung grösstmöglicher Unabhängigkeit von Banken, Versicherungen und Pensionskassen
- Markterfolg durch Transparenz und Ausrichtung des Handelns auf die Interessen der Anleger
- Führung einer professionellen, schlanken und damit kostengünstigen Organisation bestehend aus fachkundigen Spezialisten
- Schnelle Reaktionszeiten aufgrund kurzer Entscheidungswege
- Wirtschaftliche, energieeffiziente und ressourcenschonende Führung der Immobilienprojekte und -objekte durch möglichst ortsnahen fachmännischen Betrieb, Unterhalt und Verwaltung

Die Anlagestiftung achtet in ihrer Geschäftstätigkeit gleichermassen und konsequent auf wirtschaftliche Dauerhaftigkeit, soziale Verantwortung und ökologische Unbedenklichkeit.

Damit orientiert sie sich am grundlegenden Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit (People, Planet, Profit).

Auf der operativen Ebene stützen sich die Organe auf Stiftungssatzungen sowie Führungs- und Organisationsrichtlinien ab. Periodisch, mindestens aber einmal jährlich finden Reassessments zur Überprüfung der Best Board Practice statt.

Die operativen und die marktspezifischen Risiken werden periodisch, mindestens aber einmal jährlich in einem Risikobericht dokumentiert.

Nachhaltigkeitsmanagement

In der nachfolgenden Übersicht werden die für die ECOREAL wesentlichen Aspekte aufgeführt sowie deren Ziele, Messung und die Berichterstattung definiert. Die Aufstellung ist nicht abschliessend und wird fallweise erweitert.

Ökonomische Verantwortung

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Kapitalbeschaffung	Geldherkunft, langfristig gesicherte Finanzierung, Transparenz der zugrunde gelegten Portfolioentwicklungen	Geschäftsbericht
An- und Verkauf Bestandesobjekte, Bau Immobilienprojekte	Wert- und Qualitätsbeständigkeit, Flexibilität in Bezug auf Raum- und Nutzungsbedürfnisse, Lebenszykluskosten und effiziente Nutzung von Ressourcen (Land und Energie)	Geschäftsbericht
Anlageentscheide	Transparenter Auswahlprozess, fachkundige und fachübergreifende Anlagekommission	Geschäftsbericht
Risikomanagement	Entsprechend Handbuch zum Risikomanagement	Geschäftsbericht / Risikobericht
Rendite	Erwirtschaftung einer nachhaltigen Rendite für das Vorsorgewesen Anlagepolitik, Strategie Review	Geschäftsbericht

Ökologische Verantwortung

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Energie	Geringerer Energiebedarf durch bauliche und haustechnische Vorkehrungen Energiekennzahlen MJ/m2a, z.B. bei Wohnbauten: - bestehende Bauten BJ bis 1980 730 MJ/m2a - bestehende Bauten BJ 1981-1990 430-500 MJ/m2a - gesetzlicher Grenzwert für Neubauten (SIA 380/1) 172 MJ/m2a	Property Monitoring
Baustoffe	Herkunft und Transportdistanzen, geringe Umweltbelastung bei Herstellung, Rückbau	Baubeschrieb

Soziale Verantwortung

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Integration, soziale Durchmischung/Gerechtigkeit	Schaffung und Erhalt von Wohn- und Arbeitsraum für untere und mittlere Einkommenschichten sowie für KMUs	Geschäftsbericht/ Anlagerichtlinien
Sicherheit und Wohlbefinden	Sicherheit in Bezug auf Leib, Leben und Eigentum, geringe Immissionen, Behaglichkeit bezüglich Lichtverhältnisse, Raumluft etc.	Geschäftsbericht

Governance and Compliance

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Auswahl der Partner	Track Record / Qualität der Dienstleistungen	Dokumentation
Handlung nach ethischen Grundprinzipien	ASIP CHARTA KGAST-Standards	Geschäftsbericht
Kostenstruktur	Transparentes leistungs- und auftragsbezogenes finanzielles Reporting (auch bspw. der Geschäftsführung nahestehende Firmen, Berater oder Organmitglieder) / kosteneffiziente Dienstleistungen	Geschäftsbericht
Organkompetenz	Selbstevaluation Zertifikat «Best Board Practice»	Bericht BBP Geschäftsbericht Audit

Immobilienmanagement

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Wahl der Objekte	Auswahlkriterien	Managementhandbuch
Beurteilung von Objekten	Wirtschaftliche, technische und rechtliche Due Diligence	Berichte der Geschäftsführung
Bau von Objekten	Auswahl von Partnern, raumplanerischen und gestalterischen Kriterien, zukünftige Trends erkennen und Risiken entgegenwirken	Berichte der Geschäftsführung
Betrieb von Objekten	Auswahl von Partnern (u.a. Facility Services), umweltfreundliche Reinigungsprodukte	Verträge
Reporting	Konzept der Reportingstruktur Property Monitoring	Managementhandbuch/ Property Monitoring

Das Nachhaltigkeitskonzept wurde vom Stiftungsrat am 23. Juni 2014 in Kraft gesetzt.