

ECOREAL

Nachhaltigkeitskonzept

Vision und Leitbild

Gestützt auf Art. 3 der Statuten, wonach der Zweck der Stiftung ist, das ihr anvertraute Kapital in Immobilien anzulegen und zu verwalten, wird das Nachhaltigkeitskonzept aufgebaut. Das Ziel ist es, eine für den Anleger nachhaltige Rendite zu erwirtschaften.

Der Stiftungsrat hat sich in seiner Vision und in seinem Leitbild zur Strategie folgende wesentliche Positionsm Merkmale 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 Immobilien-Projekte und -Objekte durch möglichst ortsnahen fachmännischen Betrieb, Unterhalt und Verwaltung

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

Damit orientiert sich die Anlagestiftung 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. Konzeption und deren Umsetzung werden periodisch überprüft.

Die operativen und marktspezifischen Risiken werden zudem periodisch, mind. 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. Grundsätzlich richtet sich die ECOREAL nach der Empfehlung SIA 112/1 (2017), Nachhaltiges Bauen – Hochbau – Verständigungsnorm zu SIA 112. Diese führt praxisnah alle wesentlichen Kriterien auf.

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/m ² a, z.B. bei Wohnbauten: - bestehende Bauten BJ bis 1980 730 MJ/m ² a - bestehende Bauten BJ 1981-1990 430-500 MJ/m ² a - gesetzlicher Grenzwert für Neubauten (SIA 380/1) 172 MJ/m ² a	Property Monitoring
Baustoffe	Herkunft und Transportdistanzen, geringe Umweltbelastung bei Herstellung, Rückbau	Baubeschrieb
PV Anlagen	Verbundangebot / Eigenverbrauch / Konzept mit Elektrizität / Wärme / Kälte / Rentabilität	Baubeschrieb
Stromangebot für Fahrzeuge	Nachfrage / Attraktivere Vermietung als USP (mind. 10% der PP/nachrüstbar	Baubeschrieb
Biodiversität	Artenvielfalt / Förderung eines attraktiven Lebensraums	Baubeschrieb

Soziale Verantwortung

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Integration, soziale Durchmischung/Gerechtigkeit	Schaffung und Erhalt von Wohn- und Arbeitsraum für untere und mittlere Einkommensschichten 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 und Compliance

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

Immobilienmanagement

Aspekte	Kriterien/Ziele	Berichterstattung
Wahl der Objekte	Auswahlkriterien	Factsheet Anlagegruppe
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	Geschäftsführungprotokoll

Das Nachhaltigkeitskonzept wurde vom Stiftungsrat am 23. Juni 2014 in Kraft gesetzt und am 21.04.21 revidiert.