

2	Bericht nach den GRI-Standards
2	GRI 2: Allgemeine Angaben
8	GRI 3: Wesentliche Themen 2021
15	GRI-Index

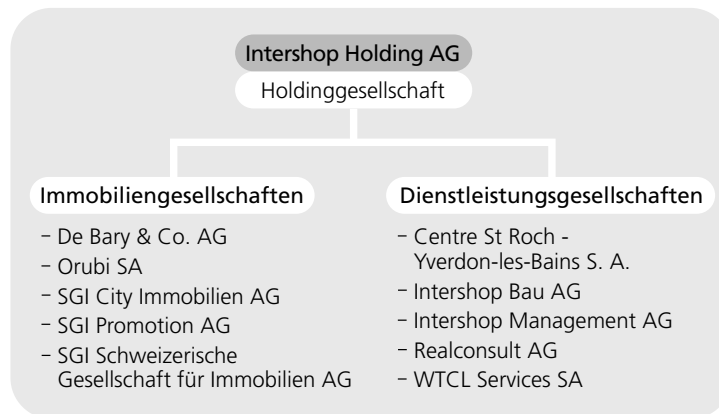
## Bericht nach den GRI-Standards

Dieses Dokument ergänzt den Nachhaltigkeitsbericht mit weiterführenden Angaben gemäss den GRI-Standards. Neben den Informationen zu GRI-2 werden je wesentliches Thema zusätzliche Informationen zum Managementansatz hinsichtlich Chancen und Risiken, internen Richtlinien, Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Menschen sowie Verantwortlichkeiten erläutert. Durch die Trennung der Dokumente bleibt der Nachhaltigkeitsbericht kompakt und übersichtlich mit Fokus auf die wesentlichen Fortschritte des Jahres 2024. Der GRI-Index befindet sich am Ende dieses Dokuments.

### GRI 2: Allgemeine Angaben 2021 **Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken**

#### 2-1 Organisationsprofil

Die Intershop Holding AG ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz Zürich/Schweiz, die – wie die gesamte Intershop Gruppe – ausschliesslich in der Schweiz tätig ist.



#### 2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden

Intershop Holding AG

Immobiliengesellschaften:

- SGI City Immobilien AG, Zürich
- SGI Promotion AG, Zürich
- SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, Zürich
- De Bary & Co. AG, Basel
- Orubi SA, Genf

Dienstleistungsgesellschaften:

- Centre St Roch - Yverdon-les-Bains S.A., Yverdon-les-Bains
- Intershop Bau AG, Basel
- Intershop Management AG, Zürich
- WTCL Services SA, Lausanne
- Realconsult AG, Zürich

Sämtliche Informationen sowie Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht umfassen alle Konzerngesellschaften der Intershop Gruppe.

---

**2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle**

---

Das Publikationsdatum des vorliegenden Berichts sowie des Nachhaltigkeitsberichts ist der 27. Februar 2025 und umfasst das Kalenderjahr 2024. Beide Berichte werden jährlich publiziert. Ansprechpartner sind der CEO sowie der Nachhaltigkeitsmanager.

---

---

**2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen**

---

Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Referenzabsenkpfad wurde im letzten Jahr anhand der globalen Datenreihe dargestellt und nicht wie beschrieben nach dem Schweizer Büromarkt. Die Darstellung wurde im vorliegenden Bericht mit der Datenreihe vom Schweizer Büromarkt richtiggestellt. Im Weiteren gibt es im Vergleich zum letztjährigen Bericht keine wesentlichen Richtigstellungen.

---

---

**2-5 Externe Prüfung**

---

Im laufenden Berichtsjahr wurden bereits zum zweiten Mal ausgewählte Nachhaltigkeitsindikatoren, die in der Tabelle Umweltkennzahlen mit dem «\*»-Symbol (siehe Nachhaltigkeitsbericht, 2024 Kapitel «CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz») markiert sind, durch die PricewaterhouseCoopers AG geprüft (siehe Nachhaltigkeitsbericht 2024, «Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers»).

---

---

**Tätigkeiten und Mitarbeitende**

---

**2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen  
Dienstleistungen und Produkte**

---

Die Anlagepolitik der Intershop Gruppe hat zum Ziel, konstant Mehrwerte auf Investitionen zu erwirtschaften und diese innerhalb mittlerer Frist durch Verkauf zu realisieren, wobei der Fokus auf Immobilien liegt, die ausreichendes Entwicklungspotenzial aufweisen. Dies ist der Fall, wenn durch Transformation, Entwicklung oder aktives Asset- und Property Management der Ertragsfluss der Investition nachhaltig vermehrt werden kann. Die Gesellschaft nutzt dabei die Opportunitäten der sich verändernden Märkte und Rahmenbedingungen, um Wertsteigerungspotenziale rechtzeitig zu erkennen und zu sichern. Längerfristige Investitionen sind bei entsprechender Renditeerzielung möglich.

---

---

**Märkte**

---

Die Intershop Holding AG und ihre Tochtergesellschaften investieren und erbringen ihre Dienstleistungen in der Schweiz. Der Fokus liegt vor allem auf Büro-, Detailhandels- und Gewerbeflächen in den urbanen Zentren und entlang der Hauptverkehrsachsen.

---

---

**Geschäftsbeziehungen und Lieferkette**

---

Die vorgelagerte Lieferkette umfasst eine Vielzahl von Stufen, Produkten und Partnern. Dies, weil die Baustoffe, Dienstleistungen und Lieferanten für Bauprojekte von Intershop je nach Projekt stark variieren. Die nachgelagerte Lieferkette umfasst das Aktionariat, Käuferinnen und Käufer von Liegenschaften oder Stockwerkeigentum sowie die Mietenden. Je nach Projekt arbeitet Intershop mit externen Bewirtschaftenden und Vermarktenden. Für die Finanzierung arbeitet Intershop mit verschiedenen Schweizer Banken zusammen.

---

Seit dem letzten Bericht gab es keine wesentlichen Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferketten.

---

**2-7 Angestellte**

Beschäftigtenzahl	Weiblich	Männlich	Divers	Nicht offengelegt	Summe
Anzahl der Angestellten	28	39	–	–	67
Anzahl der unbefristeten Angestellten	28	38	–	–	66
Anzahl der befristeten Angestellten	0	1	–	–	1
Anzahl der vollzeitbeschäftigten Angestellten	13	29	–	–	42
Anzahl der teilzeitbeschäftigten Angestellten	15	10	–	–	25

Die Daten stellen die «Beschäftigtenzahl» dar. Per 31. Dezember 2024 waren im Facility Management acht Mitarbeitende im Stundenlohn ohne garantierte Anzahl Arbeitsstunden beschäftigt.

**2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind**

Die Intershop Gruppe beschäftigt zwei Mitarbeitende im Mandat.

**Unternehmensführung****2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung**

Der Verwaltungsrat besteht aus folgenden drei Mitgliedern:

- Ernst Schaufelberger (Präsident des Verwaltungsrats)
- Christoph Nater (Verwaltungsrat)
- Gregor Bucher (Verwaltungsrat)

Das Führungsgremium besteht aus insgesamt vier Personen:

- Simon Haus (CEO)
- Florian Balschun (CFO)
- Yannick Hartmann (Leiter Immobilien)
- Mireille Lehmann (Leiterin Bau und Entwicklung)

Weitere Informationen siehe Geschäftsbericht 2024, Kapitel «Corporate Governance».

**2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans**

Die Delegation der Verantwortung an das Management und die Auswahl des Verwaltungsrats sowie der Vorsitz des Verwaltungsrats sind im Geschäftsbericht 2024 im Kapitel «Corporate Governance» ersichtlich.

**2-11 Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans**

Der Verwaltungsrat ist von der operativen Geschäftsführung vollständig unabhängig und nicht in deren Tätigkeiten eingebunden. Weitere Informationen sind im Geschäftsbericht 2024 im Kapitel «Corporate Governance» ersichtlich.

---

**2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen**

---

Die Verantwortung für Zielsetzung, Integration und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Verwaltungsrat, der auch die Nachhaltigkeitsrichtlinie erlassen hat. Die Umsetzung sowie Analyse der Auswirkungen der Nachhaltigkeitsstrategie hat der Verwaltungsrat an den CEO delegiert. Dieser berichtet dem Verwaltungsrat regelmässig über den Fortschritt, die definierten Prozesse und die Massnahmen. Die Nachhaltigkeitsrichtlinie wird vom Verwaltungsrat erlassen und ist für alle Mitarbeitenden der Intershop Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften verbindlich.

---

**2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen**

---

Die Verantwortung für das Management der Auswirkungen der Intershop Gruppe liegt beim CEO.

---

**2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung**

---

Im Rahmen des Berichterstattungsprozesses prüft der Verwaltungsrat den Nachhaltigkeitsbericht als integralen Bestandteil des Geschäftsberichts und erteilt seine Genehmigung. Die wesentlichen Themen werden alle zwei Jahre durch die Geschäftsleitung auf ihre Aktualität hin überprüft. Die Resultate der Prüfung und allfällige Anpassungen werden dem Verwaltungsrat zur Beurteilung und Freigabe zugestellt.

---

**2-15 Interessenkonflikte**

---

Alle Entscheide des Verwaltungsrats werden gemeinsam von allen Mitgliedern getroffen, wobei Art. 20 der Statuten die Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident beziehungsweise der Vorsitzende, bei Wahlen das Los, wobei ein solcher Präsidialentscheid im Berichtsjahr nicht erforderlich war. Potenzielle Interessenkonflikte werden durch die Verwaltungsräte dem Gesamtverwaltungsrat kommuniziert. Im Falle eines Interessenkonflikts nimmt der betroffene Verwaltungsrat nicht an der Behandlung des Verhandlungsgegenstands und der Beschlussfassung teil. Im Berichtsjahr gab es keine Interessenkonflikte.

---

**2-16 Übermittlung kritischer Anliegen**

---

Bedeutende Aktionärinnen und Aktionäre können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes an der Generalversammlung verlangen. Allen anderen Aktionärinnen und Aktionären steht die Möglichkeit offen, sich mit einer Wortmeldung an der Generalversammlung einzubringen. Im Berichtsjahr wurden an der Generalversammlung keine kritischen Anliegen vorgebracht.

---

**2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans**

---

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung bilden sich regelmässig in ESG-Themen weiter. Die Umsetzung sowie Analyse der Auswirkungen der Nachhaltigkeitsstrategie hat der Verwaltungsrat an den CEO delegiert. Dieser berichtet dem Verwaltungsrat regelmässig über den Fortschritt der definierten Prozesse und Massnahmen.

---

**2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans**

---

Im Rahmen seiner jährlichen Selbstbeurteilung bewertet der Verwaltungsrat auch seine Leistung bezüglich Nachhaltigkeitskriterien.

---

---

**2-19 Vergütungspolitik**

---

Die Vergütung der Geschäftsleitung ist ab dem Jahr 2025 neu auch an die Erreichung der ESG-Ziele gekoppelt. Weitere Informationen siehe Geschäftsbericht 2024, Kapitel «Vergütungsbericht». Mit Mitarbeitenden in entsprechenden Positionen und Abteilungen, die Einfluss auf ESG relevante Entscheidungen nehmen können, wurde ein persönliches ESG-Ziel vereinbart, das jährlich durch die jeweilige Führungskraft überprüft wird.

---

---

**2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung**

---

Das Verfahren zur Festlegung der Vergütung von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wird detailliert im Geschäftsbericht 2024, Kapitel «Vergütungsbericht» beschrieben.

---

---

**2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung**

---

Das Lohnverhältnis in der Gruppe betrug im Berichtsjahr 5.1 zu 1 und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 8.2 zu 1 deutlich gesunken. Das Lohnverhältnis stellt die jährliche Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person in der Gruppe ins Verhältnis zum Median der jährlichen Gesamtvergütung für alle Mitarbeitenden per Bilanzstichtag ohne den Höchstverdienenden, temporär angestellte Mitarbeitende und Lernende.

---

---

**Strategie, Richtlinien und Praktiken**

---

**2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung**

---

Im Rahmen der Strategiedefinition ist der Verwaltungsrat auch für die wesentlichen Aspekte im Bereich der Nachhaltigkeit verantwortlich. Neben der Freigabe der Wesentlichkeitsanalyse wurden konkrete Massnahmen im Rahmen einer Verwaltungsratssitzung zur Umsetzung freigegeben. Zudem ist das Thema Nachhaltigkeit in der Strategie und Anlagepolitik verankert. Siehe Geschäftsbericht 2024, Kapitel «Strategie und Anlagepolitik».

---

---

**2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen**

---

Mit den wesentlichen Themen ESG-Integration und Unternehmenskultur geht einher, dass Intershop das interne Bewusstsein für Nachhaltigkeit stärken möchte. Dafür wurde das ESG-Integrationsmodell geschaffen. Das Modell wird im Nachhaltigkeitsbericht 2024 im Kapitel «Organisation und ESG-Implementierung» skizziert und beschrieben. Die ESG-Handlungsgrundsätze sind in der Nachhaltigkeitsrichtlinie, die Verhaltensnormen in den Verhaltenskodizes festgehalten. Die Dokumente sind öffentlich abrufbar auf der Website <https://intershop.ch/unternehmen/downloads>.

---

---

**2-24 Einbezug der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen**

---

Intershop hält sich an die gesetzlichen Vorgaben, regulatorischen Anforderungen und internen Richtlinien.

---

---

**2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen**

---

Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen und insbesondere die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf sein Umfeld hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet an allen ordentlichen Verwaltungsratssitzungen über relevante Entwicklungen. Basierend auf den Verhaltensnormen des «Code of Conduct» sollen durch ein integriertes Verhalten der Mitarbeitenden die negativen Auswirkungen weitgehend beseitigt werden. Zudem pflegt Intershop mit den verschiedenen Stakeholder-Gruppen einen direkten und offenen Austausch und versucht im Dialog allfällige Anliegen direkt zu klären.

---

**2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen**

Kritische Anliegen können durch die Stakeholder dem Verwaltungsrat auch anonym über die Integrity Line (<https://intershop.integrityline.io>) mitgeteilt werden.

---

**2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen**

Im Jahr 2024 sowie in den Vorjahren gab es keine wesentlichen Bussgelder oder nicht-monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften, insbesondere auch nicht von Umweltgesetzen oder -vorschriften. Intershop war auch in keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens oder Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht involviert. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle registriert. Bis heute sind im Weiteren keine Verletzungen der Datensicherheit oder des Datenschutzes bekannt.

---

**2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen**

Um eigene Interessen besser wahrnehmen zu können und den Dialog zu relevanten Themen zu fördern, ist Intershop Mitglied im Verband Immobilien Schweiz (VIS), Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Verband Entwicklung Schweiz, Hauseigentümergebund Schweiz (HEV) und bei European Public Real Estate Association (EPRA) sowie einigen kleineren lokalen Verbänden und Vereinen.

---

***Einbindung von Stakeholdern*****2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern**

Zu den wichtigsten Stakeholder-Gruppen von Intershop gehören die Mieterschaft, die Käuferschaft von Liegenschaften oder Stockwerkeigentum, Mitarbeitende, Aktionärinnen und Aktionäre sowie Behörden, Lieferanten und Dienstleistende. Die Stakeholder ergeben sich aus den Geschäftstätigkeiten und der Wertschöpfungskette von Intershop. Sie sind entweder von den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit betroffen oder beeinflussen die Geschäftstätigkeit massgeblich. Im Berichtserstattungsjahr hat Intershop zentrale Sichtweisen der Stakeholder-Gruppen in die durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse einbezogen.

---

**2-30 Tarifverträge**

Die Mitarbeitenden von Intershop sind nicht durch Tarifverträge abgedeckt. Die Arbeitsbedingungen der Mitarbeitenden variieren je nach Konzerngesellschaft.

---

**GRI 3: Wesentliche Themen 2021 CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz**

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen tragen massgeblich zum Anstieg der globalen Temperaturen bei und erhöhen damit das Risiko von Extremwetterereignissen. Diese können die Nutzbarkeit von Immobilien einschränken, das Schadensrisiko erhöhen und zusätzliche Kosten für Instandhaltung und Prävention verursachen. Durch gezielte Massnahmen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Bauprojekten und im Bestand werden diese Gefahren minimiert und es bietet sich für die Mietenden die Chance, dass sich durch tiefere Energieverbräuche die Nebenkosten senken lassen und so ein Beitrag zur Mietendenzufriedenheit erzielt wird.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop bekennt sich zu den Klimazielen des Bundes zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2050. Die Priorität liegt auf Massnahmen zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energieträger sowie der Förderung der Stromproduktion durch Photovoltaik im Portfolio. Mit der Überwachung von Energie- und Wasserverbräuchen werden gezielte Massnahmen zur Effizienzsteigerung umgesetzt. Dank des internen Nachhaltigkeits- und Risikomanagements verfügt Intershop über organisatorische Instrumente, um proaktiv auf diese Entwicklungen einzugehen und die Wirksamkeit der Massnahmen regelmässig zu prüfen. Die Förderung und Überwachung der CO<sub>2</sub>-Ziele obliegen der Verantwortung des Nachhaltigkeitsmanagers.

---

**Ökologische Baustoffe und Bauweisen**

Ein erheblicher Teil der CO<sub>2</sub>-Emissionen entsteht bei der Erstellung eines Gebäudes. Die Herstellung und der Transport von Baumaterialien sind energieintensiv, zudem generieren Bauprojekte Bauabfälle, deren Entsorgung und Verwertung kosten- und ressourcenaufwendig sind. Durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft und den Einsatz nachhaltiger Materialien kann Intershop einen wesentlichen Beitrag zu einer umweltfreundlicheren und zukunftsfähigeren Immobilienwirtschaft in der Schweiz leisten. Dem Risiko steigender Baukosten begegnet Intershop mit innovativen, intelligenten Lösungen, während ökologische Bauweisen die Attraktivität und Vermietbarkeit der Objekte erhöhen.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop achtet auf ressourcen- und umweltschonendes Bauen unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten der Liegenschaften und ist bestrebt, auch die graue Energie in die Betrachtungen einzubeziehen. Bau- und Entwicklungsprojekte zeichnen sich durch hohe Nutzungsflexibilität aus und integrieren, wo möglich, Prinzipien der Kreislaufwirtschaft, beispielsweise durch die Wiederverwendung von Materialien oder eine Bauweise, die gezielt auf die einfache Trennbarkeit der Materialien am Ende des Lebenszyklus ausgelegt ist, um Recycling und Wiederverwertung zu erleichtern. Die Wirksamkeit soll künftig durch die systematische Erfassung der grauen Energie messbar gemacht werden.

**Verhaltenskodex für Geschäftspartner:** Die Geschäftspartner von Intershop achten insbesondere auch auf die Beschaffung von ressourcenschonenden und umweltfreundlichen Materialien und setzen nach Möglichkeit rezyklierte und besonders nachhaltige Komponenten ein. Für die Integration geeigneter Massnahmen und deren Umsetzung in den Bauprojekten ist der Bereich Bau und Entwicklung zuständig.

---



### **Biodiversität und Grünflächen**

---

Durch Bauprojekte finden Eingriffe in das natürliche Umfeld statt. Diese Eingriffe können das lokale Ökosystem sowie die Artenvielfalt negativ beeinflussen. Zudem besteht die Gefahr, dass Grünflächen verbaut werden und somit das Risiko von Wärmeinsel-Effekten, einer Verschlechterung der Luftqualität und einer schlechteren CO<sub>2</sub>-Bindung erhöht wird. Durch die Förderung von naturnahen Flächen auch im Bestandsportfolio kann das Wohlbefinden und die Gesundheit der Personen in direkter Umgebung erhöht werden. Zudem kann der Erholungsraum die soziale Interaktion und den Gemeinschaftssinn fördern, was wiederum die Attraktivität von Immobilien für Mieter- und Käuferschaft erhöht und die Vermietbarkeit oder den Verkaufswert positiv beeinflussen.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop prüft bei sämtlichen Projekten Verbesserungsmöglichkeiten mit einem positiven Einfluss auf die Biodiversität. Zusätzlich wird bei Renditeliegenschaften das vorhandene natürliche Potenzial an Flora und Fauna untersucht und wenn möglich genutzt. Die interne Wissensvermittlung zur Identifikation von Optimierungspotenzialen sowie die Förderung konkreter Massnahmen zugunsten der Biodiversität im Bestand, wie etwa die Verhinderung von Neophyten oder die Anlage von Blühwiesen zur Förderung der Artenvielfalt, obliegt dem Nachhaltigkeitsmanager. Die Wirksamkeit wird durch das geschulte Facility Management vor Ort regelmässig überprüft. Für die bauliche Umsetzung der definierten Massnahmen bei Entwicklungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsprojekten ist der Bereich Bau und Entwicklung zuständig.

---

**Wohlbefinden der Mieterschaft und Zufriedenheit der Käuferschaft**

---

Durch die Bereitstellung und Vermietung von Flächen hat Intershop einen Einfluss auf die Lebensqualität der Mieterschaft und auf die Attraktivität von Arbeits- und Aufenthaltsräumen. Durch eine gute Erreichbarkeit, eine enge Kundenbetreuung und ausgeprägte Objektnähe kann die Mietendenzufriedenheit gesteigert und ein Beitrag zur Minimierung der Leerstände geleistet werden. Anliegen von Mietenden werden durch den regelmässigen Dialog berücksichtigt. Zudem wurden Umfragen mit anonymisierter Teilnahme für die Mietenden umgesetzt. Die Ergebnisse und Anliegen werden intern diskutiert und bearbeitet. Im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung durch den Verwaltungsrat werden proaktiv kritische Themen analysiert, diskutiert und falls erforderlich entsprechende Massnahmen eingeleitet.

In einzelnen Liegenschaften werden weitergehende Leistungen für Mietende angeboten. In der Liegenschaft «Bloom» in Lausanne sind Service Offices, Telefon- und Postservice, Sitzungszimmer und Konferenzräume verfügbar.

Im laufenden Betrieb wird die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben durch regelmässige Kontrollen der zuständigen Behörden und Kontrollinstanzen, wie das Arbeits- und Sicherheitsinspektorat, das Brandschutzinspektorat oder die Suva, gewährleistet.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop legt grossen Wert auf die Zufriedenheit der Käuferschaft von Stockwerkeigentum. Intershop ist kundennah und entwickelt bei kundenseitigem Interesse gemeinsame Zielsetzungen zum Thema Nachhaltigkeit.

**Verhaltenskodex:** Die Grundsätze und Handlungsanweisungen zum Wohlbefinden und zur Zufriedenheit der Kundschaft sind im Verhaltenskodex für Mitarbeitende festgehalten. Alle Mitarbeitenden der Intershop Gruppe verpflichten sich zur Einhaltung des Verhaltenskodex.

Die Hauptverantwortung obliegt der Leitung Immobilien.

---

### **Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden**

---

Die Mitarbeitenden sind die wichtigste Ressource von Intershop. Ihr Engagement, Wissen und ihre Fähigkeiten prägen den Erfolg und die Qualität der Leistungen massgeblich. Durch die Förderung der Mitarbeitendenzufriedenheit vermeidet Intershop hohe Fluktuations-, Krankheits- und Absenzzraten. Zudem kann die Attraktivität der Unternehmung auf dem Arbeitsmarkt gesteigert werden. Darüber hinaus tragen gesunde und zufriedene Mitarbeitende durch ihre Produktivität und geringere Krankheitskosten positiv zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zur Entlastung des Gesundheitssystems bei, was der gesamten Gesellschaft zugutekommt.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop räumt der Zufriedenheit der Mitarbeitenden einen hohen Stellenwert ein, unterstützt ihre kontinuierliche Aus- und Weiterbildung und achtet auf ihre Gesundheit und Sicherheit.

**Verhaltenskodex:** Die Grundsätze und Handlungsanweisungen zum Wohlbefinden und zur Zufriedenheit der Mitarbeitenden sind im Verhaltenskodex für Mitarbeitende festgehalten. Zudem gilt die offizielle Weisung zum Schutz der persönlichen Integrität am Arbeitsplatz. Mit der Integrity Line von Intershop besteht die Möglichkeit zur anonymen Meldung von Verstössen. Weitere Informationen dazu sind dem Nachhaltigkeitsbericht 2024 im Kapitel «Ethik, Integrität und Compliance» zu entnehmen.

Das Human Resources (HR) verantwortet diese Bemühungen übergeordnet und stellt sicher, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

---

### **Städtebau und Raumentwicklung**

---

Entwicklungsprojekte wirken sich durch die Schaffung neuer Lebens- und Begegnungsräume sowie der Gestaltung von Gebäuden und deren Umgebung direkt auf die lokale Gemeinschaft aus und beeinflussen die Lebensqualität der aktuellen und zukünftigen Generationen. Bei Entwicklungsprojekten setzt Intershop nach Möglichkeit auf den Einbezug aller relevanten Interessenvertreterinnen und -vertreter. Durch Partizipation und eine zielgerichtete Kommunikation können die allgemeine Akzeptanz gefördert sowie Risiken für Verzögerungen reduziert werden.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop schafft attraktive und qualitativ hochwertige Arbeits-, Begegnungs- und Lebensräume, die den verschiedenen Interessengruppen zugutekommen, einen Beitrag zur lokalen Gemeinschaft leisten sowie die soziale Interaktion unterstützen.

Die Umsetzung liegt in der Verantwortung der Abteilung Bau und Entwicklungen.

---

### **ESG-Integration und Unternehmenskultur**

---

Durch eine strukturelle Integration von ESG-Themen im Unternehmen kann die Wahrscheinlichkeit erhöht werden, dass definierte Massnahmen umgesetzt und Ziele erreicht werden. Durch eine unternehmensintrinsisch gelebte Nachhaltigkeit kann die Glaubwürdigkeit gegen aussen erhöht und die kollektive Achtsamkeit zum Thema im Unternehmen gestärkt werden. Nachhaltig agieren lässt sich nur, wenn das Unternehmen ökonomischen Erfolg hat. Damit die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens nicht unter ESG-Massnahmen leidet, müssen die Mehrwerte klar in einem ökonomischen Verhältnis stehen. Das tägliche Erleben einer starken ESG-Verankerung fördert die Verbreitung nachhaltiger Prinzipien, da Mitarbeitende diese auch in anderen Organisationen einfordern. Dies stärkt langfristig die gesellschaftliche Akzeptanz und Umsetzung von Umwelt- und Sozialstandards.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop stärkt und schult intern das Nachhaltigkeitsverständnis und fördert einen umweltbewussten Umgang im Unternehmen.

**ESG-Vergütung:** Die Vergütung der Geschäftsleitung ist ab dem Geschäftsjahr 2025 an die Erreichung der ESG-Ziele gekoppelt. Darüber hinaus haben die Mitarbeitenden ein persönliches ESG-Ziel, das jährlich durch die jeweilige Führungskraft überprüft wird. Mit diesen Massnahmen schafft Intershop nicht nur klare persönliche Anreize, sondern fördert auch eine unternehmensweite Verbindlichkeit, um die ESG-Bestrebungen auf allen Ebenen gezielt voranzutreiben.

**Nachhaltigkeitsschulungen für die gesamte Belegschaft:** Durch eine jährliche Nachhaltigkeitsschulung stellt Intershop sicher, dass die Belegschaft ein einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis entwickelt.

---

### **Innovationskultur**

---

Innovation ist ein Haupttreiber für wirtschaftliches Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit. Gerade in der Immobilienwelt gibt es noch veraltete Prozesse und traditionelle Praktiken. Durch eine starke Innovations- und Umsetzungskultur können bedeutende Wettbewerbsvorteile und damit ein Beitrag zum langfristigen Geschäftserfolg geleistet werden. Dank der umfassenden Inhouse-Kompetenzen kann Intershop frühzeitig erkennen, welche Lösungen technisch umsetzbar und marktfähig sind. Damit wird sichergestellt, dass nur zeit- und marktgerechte Projekte umgesetzt werden. Eine erfolgreiche Innovationskultur kann zum Unternehmenserfolg beitragen, was wiederum neue Arbeitsplätze schaffen kann. Gleichzeitig kann Innovation die Basis für die Entwicklung innovativer, neuer Produkte und Dienstleistungen sein, die wiederum zur Steigerung der Lebensqualität beitragen und beispielsweise durch die Anwendung ressourcenschonender Technologien einen positiven Beitrag zum Umweltschutz leisten.

**Nachhaltigkeitsbericht:** Intershop setzt auf eine stetige Weiterentwicklung durch eine Kultur der Innovation, indem interdisziplinäre Zusammenarbeit und der Ideenaustausch gefördert werden. Innovative Ansätze sollen im Portfolio angewendet und getestet werden.

**Verhaltenskodex:** Neue Ideen werden direkt und gezielt im Portfolio umgesetzt. Dabei profitiert Intershop von einer Organisationsstruktur mit hoher Inhouse-Kompetenz, effizienten Prozessen, flachen Hierarchien und einer offenen Diskussionskultur, gemäss den Wertevorstellungen des Verhaltenskodex für Mitarbeitende.

Das Vorantreiben der Innovationskultur steht in der Verantwortung des CEO.

---

### **Ethik, Integrität und Compliance**

Ethik, Integrität und Compliance beziehen sich auf Grundsätze und Verhaltensregeln, die das Unternehmen in seinem Geschäftsgebaren leiten. Durch ein ethisches und integrires Handeln können Werte mit umwelt- und gesellschaftsfreundlichen Praktiken nach aussen getragen werden. So kann beispielsweise durch die Förderung von fairen Arbeitsbedingungen sowie der Umsetzung umweltfreundlicher Geschäftspraktiken ein Beitrag zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit geleistet werden. Das bietet zudem die Chance, das Vertrauen der Stakeholder in Intershop zu stärken. Als börsenkotierte Unternehmung ist die Einhaltung der Compliance-Vorgaben besonders wichtig.

Intershop nimmt gesellschaftliche und individuelle Verantwortung wahr, ist einem fairen Wettbewerb und dem freien Markt sowie fair gestalteten Geschäftsbeziehungen verpflichtet. Intershop setzt auf einen transparenten und partnerschaftlichen Umgang mit Geschäftspartnern und Kundinnen und Kunden, basierend auf klaren Prinzipien und fairen Bedingungen. Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Prozesse obliegt der gesamten Geschäftsleitung.

**Grundprinzip gemäss Nachhaltigkeitsrichtlinie:** Intershop agiert wertebasiert, übernimmt unternehmerische Verantwortung für das eigene Handeln und hält die geltenden Rechtsvorschriften ein. Intershop ist politisch neutral und unterstützt keine politischen Parteien.

**Dokumentenablage:** Die Kodizes zum Verhalten der Mitarbeitenden und Geschäftspartner liegen intern und auf der Webseite bereit. Zu den Themen Gleichstellung, Insidergeschäfte, Prozesse, Kompetenzordnung, Spesen und Arbeitsrecht sind entsprechende Richtlinien und Prozesse für alle Mitarbeitenden auf dem internen Fileserver hinterlegt. Zudem werden für spezifische Rechtsgebiete wie Umwelt, Altlasten und Bauvorschriften regelmässig externe Spezialisten zugezogen.

**Verhaltenskodex für Mitarbeitende:** Mittels dieser internen Weisung ist der Umgang mit und zwischen den Mitarbeitenden geregelt. Es wird unmissverständlich klargestellt, dass insbesondere die Diskriminierung jeglicher Art weder von den Unternehmenswerten gedeckt ist noch geduldet wird.

**Compliance:** Durch konsequente Anwendungen dieser Grundlagen werden die Risiken im Hinblick auf Gesetzesverstösse und potenzielle Bussgelder minimiert. Gleichzeitig eröffnen sich Chancen, das Vertrauen von Stakeholdern zu stärken, die Resilienz des Unternehmens zu erhöhen und langfristige Wettbewerbsvorteile zu sichern.

**Lieferkette und Beschaffungspraktiken:** Bei der Auswahl stehen neben dem Preis und der Qualität der Leistung auch die Verlässlichkeit sowie die Erfahrung im Zentrum. Weitere Kriterien sind die lokalen Kenntnisse sowie kurze Wege. Aufgrund des Spektrums des Geschäftsmodells, das von grossen Neubauten und Arealentwicklungen über kleinere Renovationen bis hin zur blossen Vermietung von Bestandsimmobilien reicht, ist die Steuerung der jeweiligen projekt- und objektbezogenen Lieferketten komplex. Einerseits kommen persönlichen, langjährigen Beziehungen eine grosse Bedeutung zu, andererseits müssen die Lieferantenauswahl sowie die Lieferkonditionen den strengen Anforderungen eines institutionellen Umfelds genügen. So müssen

beispielsweise für Vergaben, die einen Auftragswert von CHF 10'000 übersteigen, in der Regel drei Offerten eingeholt und vorgelegt werden. Intershop ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Damit stammen die involvierten Lieferanten und Dienstleister überwiegend aus den jeweiligen geografischen Regionen.

Die Verantwortung für die Einhaltung dieser Prozesse obliegt der gesamten Geschäftsleitung.

**GRI-Index**

Die Intershop Gruppe hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 berichtet. Für den Content Index – Essentials Service hat GRI-Services geprüft, 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.

Verwendeter GRI 1		GRI 1: Grundlagen 2021	
Anwendbarer GRI-Branchenstandard		Keiner	
GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis/Information	Aus- lassung
<b>Allgemeine Angaben</b>			
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>	<b>Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken</b>		
	2-1 Organisationsprofil	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 2	
	2-2 Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 2	
	2-3 Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 3	
	2-4 Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 3	
	2-5 Externe Prüfung	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 3	
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>	<b>Tätigkeiten und Mitarbeitende</b>		
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 3	
	2-7 Angestellte	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 4	
	2-8 Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 4	
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>	<b>Unternehmensführung</b>		
	2-9 Führungsstruktur und Zusammensetzung	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 4	
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 4	
	2-11 Vorsitzende/r des höchsten Kontrollorgans	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 4	
	2-12 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 5	
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 5	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis / Information	Aus- lassung
	2-14 Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 5	
	2-15 Interessenkonflikte	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 5	
	2-16 Übermittlung kritischer Anliegen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 5	
	2-17 Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 5	
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 5	
	2-19 Vergütungspolitik	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 6	
	2-20 Verfahren zur Festlegung der Vergütung	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 6	
	2-21 Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 6	
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>	<b>Strategie, Richtlinien und Praktiken</b>		
	2-22 Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 6	
	2-23 Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 6	
	2-24 Einbeziehung der Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 6	
	2-25 Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 6	
	2-26 Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 7	
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 7	
	2-28 Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 7	
<b>GRI 2: Allgemeine Angaben 2021</b>	<b>Einbindung von Stakeholdern</b>		
	2-29 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 7	
	2-30 Tarifverträge	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 7	
<b>Wesentliche Themen</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-1 Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 7	
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 7	



GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis / Information	Aus- lassung
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen und Energieeffizienz</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 8 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 8–9	
<b>GRI 302: Energie 2016</b>	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 15	
	302-3 Energieintensität	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 15	
<b>GRI 305: Emissionen 2016</b>	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 15	
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 15	
	305-4 Intensität der Treibhausgasemissionen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 15	
	305-5 Senkung der Treibhausgasemissionen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 15	
<b>Ökologische Baustoffe und Bauweisen</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 8 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 8–9	
<b>Biodiversität und Grünflächen</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 8 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 8–9	
<b>GRI 304: Biodiversität 2016</b>	304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben Schutzgebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert ausserhalb von geschützten Gebieten befinden	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 17–18	
	304-2 Erhebliche Auswirkungen von Aktivitäten, Produkten und Dienstleistungen auf die Biodiversität	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 17–18	
<b>Wohlbefinden der Mietenden und Zufriedenheit der Käuferschaft</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 10 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 10–11	
<b>GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016</b>	416-2 Verstösse im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf die Gesundheit und Sicherheit	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 18	

GRI-Standard/ andere Quelle	Angabe	Verweis / Information	Aus- lassung
<b>Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 11 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 10–11	
<b>GRI 401: Beschäftigung 2016</b>	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 22	
<b>GRI 403: Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz 2018</b>	403-1 Managementsystem für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 19–20	
	403-6 Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 19	
	403-9 Arbeitsbedingte Verletzungen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 20	
	403-10 Arbeitsbedingte Erkrankungen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 20	
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016</b>	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 20	
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 20	
<b>Städtebau und Raumentwicklung</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 11 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 10–11	
<b>GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016</b>	203-1 Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 22–23	
<b>ESG-Integration und Unternehmenskultur</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 12 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 10–11	
<b>GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016</b>	406-1 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 26	
<b>Innovationskultur</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 12 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 10–11	
<b>Ethik, Integrität und Compliance</b>			
<b>GRI 3: Wesentliche Themen 2021</b>	3-3 Management von wesentlichen Themen	Zusätzliche Angaben nach GRI 2024, S. 13 Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 10–11	

<b>GRI-Standard/ andere Quelle</b>	<b>Angabe</b>	<b>Verweis/Information</b>	<b>Aus- lassung</b>
<b>GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016</b>	204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 26	
<b>GRI 408: Kinderarbeit 2016</b>	408-1 Betriebsstätten und Lieferanten mit einem erheblichen Risiko für Vorfälle von Kinderarbeit	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 26	
<b>GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016</b>	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten und den Verlust von Kundendaten	Nachhaltigkeitsbericht 2024, S. 11	