



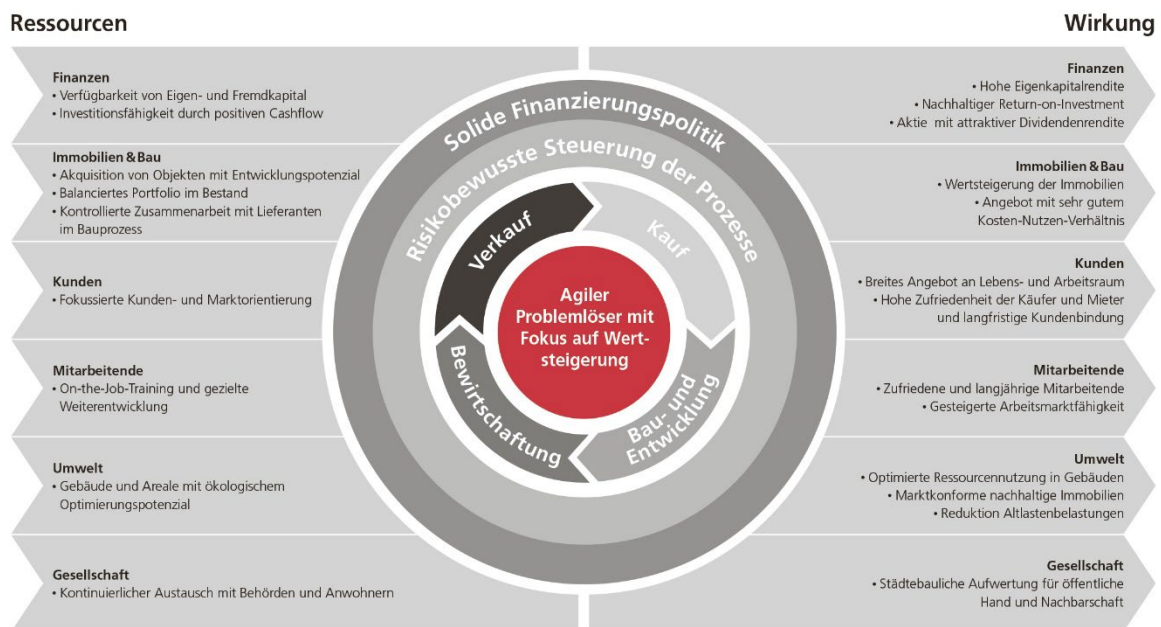
Nachhaltigkeitsrichtlinie

Verantwortungsvolles und wertebasiertes Handeln

Intershop bekennt sich zu einer Geschäftspolitik, die sowohl wirtschaftliche als auch ökologische und soziale Verantwortung wahrnimmt, um ihren Beitrag für eine lebenswerte Zukunft zu leisten.

«Im Interesse einer langfristigen Wertschöpfung berücksichtigt Intershop die Bedürfnisse aller Stakeholder. Neben dem finanziellen Erfolg stellt der Wert, der für Kunden, Mitarbeitende, Umwelt und Gesellschaft geschaffen wird, einen wesentlichen Bestandteil des Intershop-Geschäftsmodells dar. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop umfasst dabei ökonomische, ökologische und soziale Auswirkungen auf die Stakeholder.» [Auszug/Zitat aus der Strategie und Anlagepolitik der Intershop Holding AG]

Um diesem Anspruch und dem zentralen Aspekt des Geschäftsmodells, der Wertsteigerung von Immobilienobjekten durch Entwicklung gerecht zu werden, müssen die benötigten Ressourcen möglichst wirkungsvoll in die Geschäftsprozesse eingebunden werden. Das Nachhaltigkeitsverständnis von Intershop ist in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst, die das Unternehmen als eine auf mehrdimensionale integrierte Wertschöpfung ausgerichtete Organisation beschreibt.



Massgebend für die Erreichung der strategischen Ziele in Sachen Nachhaltigkeit sind die Einhaltung von Standards in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht. Diese hat der Verwaltungsrat definiert und dienen als Grundlage für diese Richtlinie.

Werte und Grundsätze

- Wahrnehmung gesellschaftlicher und individueller Verantwortung durch Verpflichtung gegenüber fairem Wettbewerb, fairen Geschäftsbeziehungen und freiem Markt
- Bedürfnisse von Mietern, Käufern und Dienstleistungsempfängern stehen im Mittelpunkt, um wirtschaftlich attraktive, anspruchsgerechte und nachhaltige Flächen, Immobilien und Dienstleistungen anzubieten.
- Pflege einer offenen Kommunikations- und Diskussionskultur mit flacher Hierarchie
- Ausrichten von Organisation und Prozessen auf ein risiko-, ressourcen- und kostenbewusstes Handeln
- Nachhaltige Aspekte wie Umweltressourcen, Energieverbrauch und Emissionen sowie der Umgang mit Stakeholdern und die Mitarbeiterzufriedenheit finden besondere Beachtung und sind in den unternehmensinternen Prozessen verankert.
- Intershop bekennt sich zu den Menschen- und Freiheitsrechten, dem Diskriminierungsverbot, der Wahrung und Achtung von Persönlichkeitsrechten und pflegt im Speziellen ein respektvolles Verhältnis zu den Mitarbeitenden. Ein veröffentlichter Verhaltenskodex (Code of Conduct) regelt die Verantwortung zur Einhaltung der zentralen Unternehmenswerte.

Rentabilität vor Wachstum und hohe Attraktivität für Investoren

- Erwirtschaftung einer attraktiven Rendite als Basis für eine langfristige Wertschöpfung für Share- und Stakeholder
- Partizipation am Erfolg mittels Dividendenausschüttungen
- Kombination eines ertragsstarken Portfolios von Renditeliegenschaften mit Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften
- Bewusste Steuerung der Risiken des Immobilienmarktes und der Finanzierungsstruktur

- Finanzierung von nachhaltigen Investitionen nach Möglichkeit mittels entsprechender Finanzierungsinstrumente (beispielsweise «Green Bond») zur Schaffung festverzinslicher Anlageopportunitäten für nachhaltigkeitsorientierte Investoren

Compliance und Gesellschaft

- Die Einhaltung aller Rechtsvorschriften ist unabdingbar.
- Korruption ist mit den Zielsetzungen und Wertvorstellungen des Unternehmens nicht vereinbar.
- Die Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder durch eine unternehmensspezifische Corporate Governance.
- Intershop verhält sich politisch neutral und unterstützt keine politischen Parteien.

Objektintegrierter Umweltschutz / objektfokussierte Ressourcenoptimierung

Insbesondere in der Immobilienbranche haben Entscheidungen der Gegenwart sehr langfristige Auswirkungen. So sind bei grösseren Sanierungen und Umbauten, bei neuen Bauvorhaben und beim Betrieb von Liegenschaften, die Schonung der natürlichen Ressourcen und die Energieeffizienz zentrale Kriterien. Effiziente Gebäude haben langfristig tiefere Kosten und eine höhere Marktgängigkeit aufgrund der grösseren Nachfrage von Mietern und Investoren. Dies dient letztlich massgeblich der langfristigen Werterhaltung und Wertschöpfung, die im Zentrum des unternehmerischen Handelns der Intershop steht. Deshalb räumt Intershop dem objektfokussierten Umweltschutz einen hohen Stellenwert ein. Ziel ist die Ressourcenoptimierung unter anderem durch Reduzierung des Energieverbrauchs, Wiederverwendung von Baustoffen, Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie, Reduktion der CO₂-Emission und des Wasserverbrauchs sowie die Produktion von nachhaltigem Strom (in der Regel durch Installation von Photovoltaikanlagen). Bei allen Entscheiden spielt auch die graue Energie eine wesentliche Rolle. Insbesondere vorgezogene Sanierungen und Ersatzbauten werden diesbezüglich kritisch analysiert.

Um diese Ziele zu erreichen hat Intershop konkrete Massnahmen einerseits für das Bestandsportfolio zur kurz- bis mittelfristigen Umsetzung, andererseits für zukünftige Akquisitionen definiert:

- Optimierung des laufenden Betriebs der Liegenschaften durch regelmässige kritische Überprüfung der Haustechnikanlagen
- Analyse des bestehenden Portfolios auf Energieeffizienz, dessen Kategorisierung unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit mittels eines Analyse- und Modellierungstools zur Ermittlung der gegenwärtigen CO₂-Emissionen sowie möglicher Reduzierungsmassnahmen, zum Beispiel mittels gezielter Investitionen
- Publikation und laufende Weiterentwicklung eines verbindlichen CO₂-Absenkungspfads
- Definition des Ziels, die CO₂-Emissionen bis 2032 gegenüber 2021 zu halbieren und bis 2050 das CO₂-Netto-Null-Ziel zu erreichen, um einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels in Übereinstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen zu leisten
- Laufende Überprüfung der Investitionspläne für alle Liegenschaften, die mit Blick auf Einsparungsanalysen als sanierungsbedürftig und -würdig bewertet werden und Überprüfung anstehender sowie bereits geplanter Investitionen in den Portfoliobestand auf deren Auswirkung auf den vorgesehenen Absenkungspfad
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Systematischer Ausbau der Verfügbarkeit von Ladestellen für E-Fahrzeuge im Portfolio
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bei Akquisitionsbewertungen, insbesondere des energetischen Sanierungsbedarfs unter der Prämisse der Ziele des CO₂-Absenkpfades und der zukünftigen Marktgängigkeit des Akquisitionsobjekts

Soziale Verantwortung

- Fokussierung auf die Qualität des Produkts (Mietfläche, Eigentumswohnung) unter Berücksichtigung von Gesundheits- und Sicherheitsaspekten sowie Beachtung von Barrierefreiheit und Aussenraumgestaltung
- Einführung und Ausbau von Vorgaben zur Sicherstellung, dass auch Geschäftspartner in der Lieferkette die von Intershop gesetzten Nachhaltigkeitsziele unterstützen und umsetzen

- Faires, offenes, auf gegenseitigem Vertrauen und Respekt aufgebautes Verhältnis zu den Mitarbeitenden
- Förderung und Stärkung der Eigenverantwortung der Mitarbeitenden durch offene Kommunikations- und Diskussionskultur sowie flacher Hierarchie
- Regelmässige Sensibilisierung der Mitarbeitenden, Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen und zu verinnerlichen sowie Motivation, konkrete Verbesserungsvorschläge einzubringen

Zuständigkeiten/Verantwortlichkeiten im Gesamtunternehmen

Die Verantwortung für Zielsetzung, Integration und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Verwaltungsrat, der diese Richtlinie erlassen hat.

Die Umsetzung sowie Analyse der Auswirkungen der Nachhaltigkeitsstrategie hat der Verwaltungsrat an die Geschäftsleitung delegiert. Diese berichtet dem Verwaltungsrat regelmässig über den Fortgang der definierten Prozesse und Massnahmen.

Die Nachhaltigkeitsrichtlinie wird vom Verwaltungsrat erlassen und ist für alle Mitarbeitenden der Intershop Holding AG und ihrer Tochtergesellschaften verbindlich. Sie wird auf der Website des Unternehmens veröffentlicht und wird damit auch Aktionären und Geschäftspartnern zugänglich gemacht.

Zürich, 17. August 2023

Für den Verwaltungsrat



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Nater
Mitglied des Verwaltungsrats