



Nachhaltigkeitsrichtlinie der Intershop Gruppe

Ausgabe Dezember 2024

1 Nachhaltige Geschäftspolitik bei Intershop

Intershop bekennt sich zu einer Geschäftspolitik, die den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und die ESG Dimensionen Umwelt (E), Soziales (S), Unternehmensführung (G), als integralen Bestandteil ihrer Geschäftstätigkeit sieht. Weiter richten wir unser Handeln nach dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens und setzen die Vorgabe des Bundes zur Erreichung der CO₂-Neutralität bis 2050 um. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes, verpflichten wir uns zusätzlich einen Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals (SDG) gemäss Kapitel «Unser Beitrag zu den SDG» zu leisten.



Abbildung 1: Nachhaltigkeitsverständnis der Intershop Holding AG

Ökonomischer Rahmen

Wir sind bestrebt, den Aktien-/Anteilshabenden eine indirekte Immobilienanlage mit einer attraktiven Rentabilität zu bieten und diese primär mittels stetiger Dividendenausschüttungen am Erfolg partizipieren zu lassen. Deswegen handeln wir stets innerhalb unseres ökonomischen Rahmens, der sich aus den drei Grundpfeilern unseres Geschäftsmodells zusammensetzt:

- **Ertragsstarkes Portfolio von Renditeliegenschaften:** Akquisen erfolgen unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen an die Eigenkapitalrentabilität. Durch konsequente Leerstandreduktion und gezielte Investitionen sichern wir ein nachhaltig hohes Ertragsniveau.
- **Wertschöpfungspotenzial von Entwicklungsliegenschaften nutzen:** Unternehmenszweck ist eine risikogerechte Wertschöpfung mittels Immobilienanlagen, wobei in Entwicklungsprojekten durch interdisziplinäre Teams gezielt Potenziale identifiziert und konsequent umgesetzt werden.
- **Realisieren von Wertschöpfung durch Verkauf / Promotion:** Wir realisieren Gewinne durch den Verkauf von Liegenschaften.

Unternehmung

Unser Engagement für die Nachhaltigkeit beginnt auf Unternehmensebene, wo wir die Grundlagen schaffen, unsere ESG-Bestrebungen in die Geschäftstätigkeit zu integrieren. Wir legen dabei Wert auf einen transparenten offenen Austausch. Sowohl in der internen Kommunikation als auch in der externen Berichterstattung.

Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio umfasst Rendite- und Entwicklungsliegenschaften. Über unser Portfolio hinweg setzen wir konsequent die Zielsetzungen des CO₂-Absenkpfeils um. Der Nachhaltigkeitsfokus wird je nach Kategorie und Liegenschaft individuell angepasst und in der jeweiligen Liegenschaftsstrategie definiert.

Investition in den Bestand

Bei Investitionen in unser Bestandsportfolio setzen wir den Fokus auf den Ausbau erneuerbarer Energieträger und die gezielte Steigerung der Energieeffizienz unserer Liegenschaften. Dabei testen wir innovative Ansätze innerhalb unseres Gebäudebestands, entwickeln uns kontinuierlich weiter und lassen diese Erfahrungen in unsere Entwicklungsprojekte einfließen. Der Erfolg unserer Massnahmen wird anhand der jährlichen Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen pro Quadratmeter gemessen. Weiter streben wir durch die Zertifizierung unserer Bestandsliegenschaften eine erhöhte Transparenz an. Die Transparenz ermöglicht uns weitere ESG-Potenziale zu erkennen und uns gezielt zu verbessern.

Entwicklungstätigkeit

In unserer Entwicklungstätigkeit agieren wir als Wirkungsorientierter Investor, indem wir neben Renditeerwartungen auch messbare Mehrwerte für die Nachhaltigkeit schaffen. Mittels gezielter Entwicklungsstrategien transformieren wir energieintensive Liegenschaften in energieeffiziente und emissionsarme Liegenschaften und setzen zusätzlich auf den Ausbau erneuerbarer Energien. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zur Dekarbonisierung des energieintensiven Gebäudebestands in der Schweiz. Mit unseren Investitionen verdeutlichen wir, dass neben ökologischen auch soziale Werte geschaffen werden. So realisieren wir hochwertige Lebens-, Arbeits- und Begegnungsräume und achten auf das Wohlbefinden der künftigen Mietenden.

2 Nachhaltigkeit als Teil der Identität von Intershop

Für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und die ESG-Dimensionen gelten folgende Grundsätze:

- Intershop steht für zukunftsweisende Lösungen anspruchsvoller Liegenschaften
- Intershop fokussiert auf die Dekarbonisierung der Immobilien- und Bauwirtschaft
- Intershop fokussiert auf eine nachhaltig gebaute Umwelt
- Intershop stellt attraktive Lebens-, Arbeits- und Begegnungsräumen zur Verfügung

Daraus abgeleitet gelten für die Intershop drei grundsätzliche Nachhaltigkeitsziele, auf deren Basis sich die wesentlichen Themen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse zuteilen lassen.

Förderung der Dekarbonisierung

- CO₂-Ausstoss und Energieeffizienz
- Ökologische Baustoffe und Bauweisen

Gestalten von zukunftsfähigen Lebensräumen

- Städtebau und Raumentwicklung
- Wohlbefinden der Mietenden und Zufriedenheit der Käuferschaft
- Biodiversität und Grünflächen

Schaffen von Mehrwert durch gelebte Nachhaltigkeit

- Innovationskultur
- Ethik, Integrität und Compliance
- ESG-Integration und Unternehmenskultur
- Zufriedenheit und Gesundheit der Mitarbeitenden

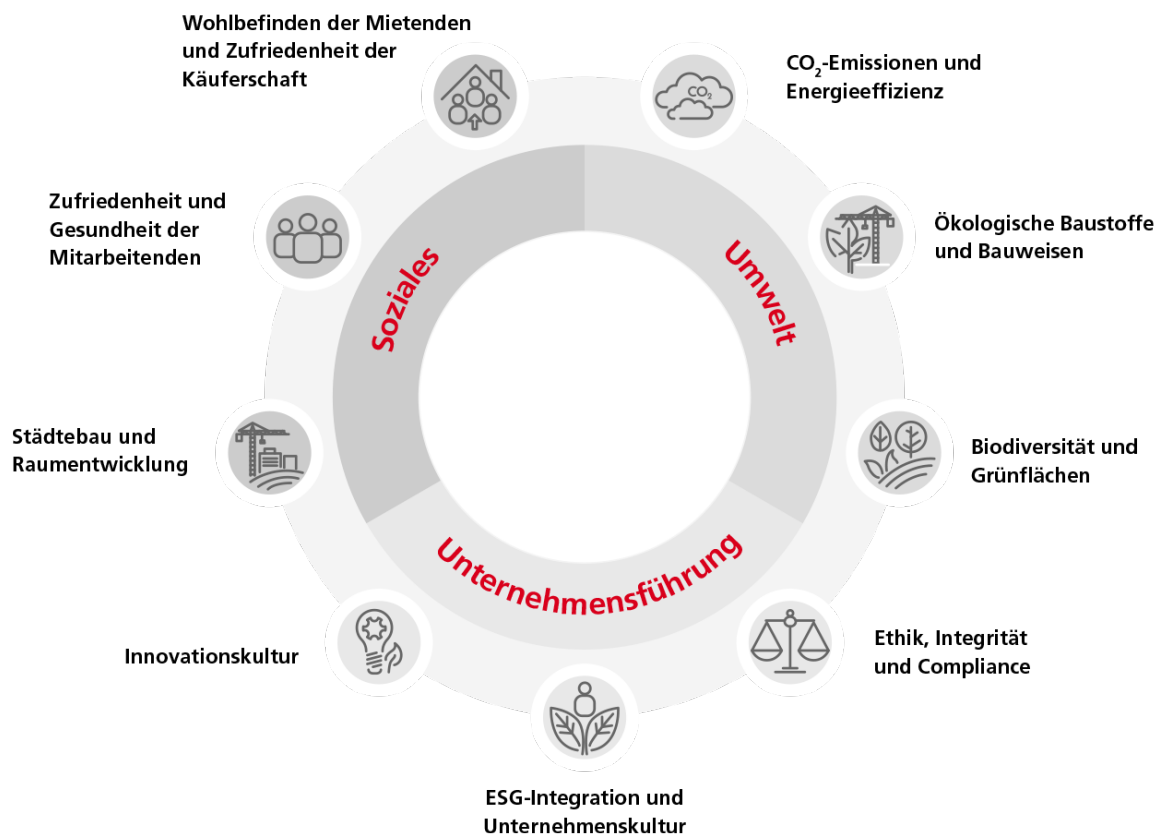


Abbildung 2: Wesentliche Themen bei Intershop

3 Unsere Grundprinzipien

Aufbauend auf den Nachhaltigkeitszielen und wesentlichen Themen verfolgen wir verbindliche Grundprinzipien für eine nachhaltige Geschäftstätigkeit. Intern orientieren wir uns am Verhaltenskodex von Intershop, der unsere Werte für eine respektvolle und verantwortungsvolle Zusammenarbeit definiert. Für externe Partnerinnen und Partner gelten der Verhaltenskodex für Geschäftspartner von Intershop sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen, welche klare Anforderungen an die Arbeitssicherheit, Metallen aus Konflikt- und Hochrisikogebieten und Kinderarbeit umfassen.

Umwelt

- Wir bekennen uns zu den Klimazielen des Bundes zur Erreichung der CO₂-Neutralität bis 2050. Unsere 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.
- Wir achten auf ressourcen- und umweltschonendes Bauen unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten der Liegenschaften und sind bestrebt, auch die graue Energie in die Betrachtungen einzubeziehen. Unsere Bau- und Entwicklungsprojekte zeichnen sich durch hohe Nutzungsflexibilität aus und integrieren wo möglich Prinzipien der Kreislaufwirtschaft.
- Wir prüfen bei sämtlichen Projekten Verbesserungsmöglichkeiten mit einem positiven Einfluss auf die Biodiversität und untersuchen bei Bestandsliegenschaften das vorhandene natürliche Potenzial an Flora und Fauna.

Soziales

- Wir legen grossen Wert auf die Zufriedenheit unserer Mietenden und Käuferinnen und Käufer von Stockwerkeigentum, sind kundennah und entwickeln bei kundenseitigem Interesse gemeinsame Zielsetzungen zum Thema Nachhaltigkeit.
- Wir schaffen attraktive und qualitativ hochwertige Arbeits-, Begegnungs- und Lebensräume, die unseren Stakeholdern zugutekommen, einen Beitrag zur lokalen Gemeinschaft bieten und die soziale Interaktion unterstützen.
- Wir räumen der Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden einen hohen Stellenwert ein, unterstützen ihre kontinuierliche Aus- und Weiterbildung und achten auf ihre Gesundheit und Sicherheit.

Unternehmensführung

- Wir stärken und schulen intern das Nachhaltigkeitsverständnis und fördern einen umweltbewussten Umgang im Unternehmen.
- Wir fördern die Datentransparenz und das Verständnis unserer Liegenschaften durch die Umsetzung von Portfoliozertifikaten sowie objektspezifischer Bestandszertifikate und streben eine kontinuierliche Verbesserung in Bezug auf ESG-Aspekte an. Bei sämtlichen Entwicklungsprojekten wird ein Nachhaltigkeitszertifikat angestrebt. Bei Sanierungen wird eine Zertifizierung geprüft.
- Wir sind uns den Risiken und Herausforderungen des Klimawandels bewusst und berücksichtigen dessen Auswirkungen im Rahmen eines aktiven ESG-Risikomanagements im Unternehmen und bei der Bewirtschaftung unseres Bestands- und Entwicklungsportfolios.
- Wir haben das Thema Nachhaltigkeit auf Stufe der Geschäftsleitung verankert und setzen auf ein Vergütungssystem, welches an die ESG-Zielerreichung geknüpft ist.
- Wir setzen auf eine stetige Weiterentwicklung durch eine Kultur der Innovation, indem wir die interdisziplinäre Zusammenarbeit und den Ideenaustausch fördern. Innovative Ansätze sollen im Portfolio angewendet und getestet werden.
- Wir setzen auf eine ehrliche und transparente Kommunikation gegenüber unseren Mitarbeitenden und externen Stakeholdern.
- Wir agieren wertebasiert, übernehmen unternehmerische Verantwortung für unser Handeln, und halten die geltenden Rechtsvorschriften ein. Wir sind politisch neutral und unterstützen keine politischen Parteien.
- Wir legen Wert auf einen fairen und respektvollen Umgang und fördern die Vielfalt und Chancengleichheit.

4 ESG-Integration bei Intershop

Die nachstehende Grafik zum Intershop ESG-Integrationsmodell veranschaulicht, wie wir die ESG-Dimensionen in unsere Geschäftsprozesse und entlang der Wertschöpfungskette einbinden.

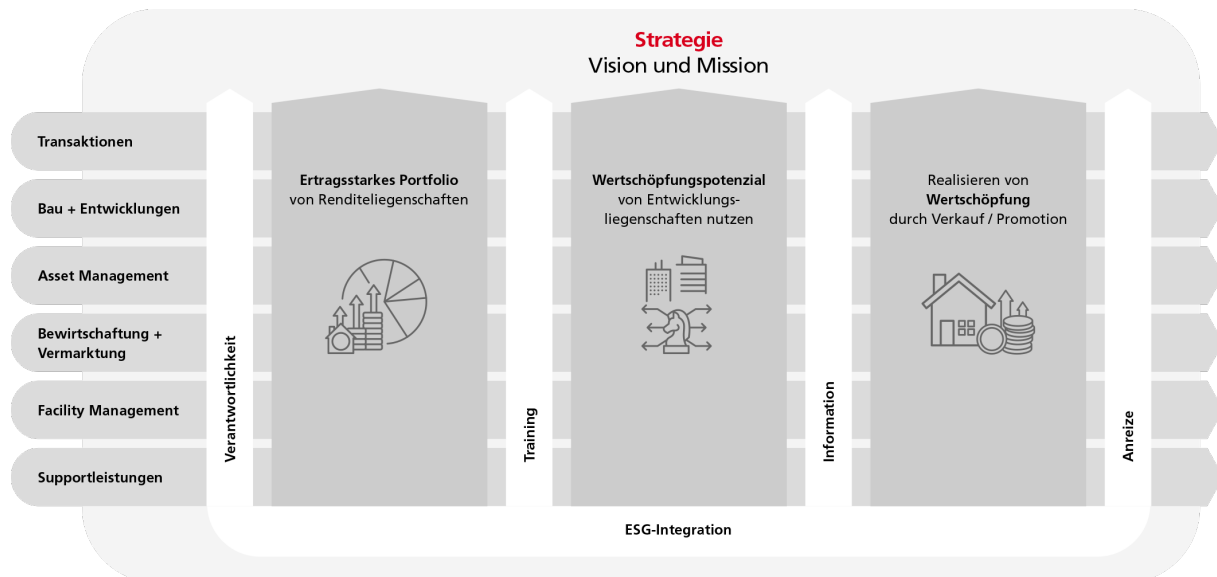


Abbildung 3: Integration von ESG in die Geschäftsprozesse bei Intershop

Die drei ökonomischen Grundpfeiler wurden in der Einleitung beschrieben. Die ESG-Dimensionen werden vertikal in unsere Geschäftsprozesse integriert. Folgende Interventionen stellen die Umsetzung sicher:

- **Verantwortlichkeit:** Innerhalb der Organisation bestehen klare Verantwortlichkeiten für die Integration der ESG-Dimensionen in die organisatorischen Einheiten und die entsprechenden Prozesse. Dadurch sind die Entscheidungswege und Zuständigkeiten nachvollziehbar.
- **Training:** Regelmässige Nachhaltigkeitsschulungen gewährleisten den Wissenstransfer zu relevanten und aktuellen ESG-Themen. Dieses Wissen bildet die Grundlage für unser nachhaltiges Handeln und fundierte Entscheidungen.
- **Information:** Über den Zugang zu ESG-Daten, Key Performance Indicators (KPI) und Analysen werden die Grundlagen für fundierte strategische und operative Entscheidungen zur Verfügung gestellt.
- **Anreize:** ESG als Bestandteil des Bonus-Vergütungsmodells schafft zusätzliche Motivation, die gesetzten Zielsetzungen zu erreichen. Dabei werden sowohl kurzfristige Ergebnisse als auch langfristige Fortschritte im Sinne einer nachhaltiger Unternehmensentwicklung berücksichtigt.

Die übergeordnete Verantwortung für ESG-Themen in der Unternehmung liegt beim Chief Executive Officer (CEO). Die für Nachhaltigkeit zuständige Person schult die Mitarbeitenden und fördert die operative Umsetzung der beschriebenen ESG-Massnahmen im Unternehmen und im Liegenschaftsportfolio. Darüber hinaus ist die Personalabteilung für Themen wie Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden sowie die Einhaltung von Gleichberechtigungs- und Diversitätsstandards verantwortlich.

5 Operative Umsetzung / kontinuierlicher Verbesserungsprozess

Um auf sich verändernde Umweltbedingungen und Zielsetzungen flexibel reagieren zu können, wird ein kontinuierlicher Verbesserungsprozess (KVP) implementiert (siehe Abbildung 4 ESG-Integration bei Intershop).

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung über den Nachhaltigkeitsbericht werden die umgesetzten Massnahmen und deren Auswirkungen auf die Zielerreichung anhand vordefinierter KPI transparent dargestellt. Dazu werden auch externe Ratings sowie Ergebnisse aus den jährlichen Stakeholderbefragungen einbezogen.

Die gewonnenen Erkenntnisse und sich ändernde Umweltbedingungen fliessen in die doppelte Wesentlichkeitsanalyse ein, die alle zwei Jahre aktualisiert wird, um die Relevanz der ESG-Dimensionen zu bewerten und bei Bedarf anzupassen. Auf dieser Grundlage wird die vorliegenden Nachhaltigkeitsrichtlinie periodisch geprüft und angepasst.



Abbildung 4: Kontinuierliche Prüfung der Zielerreichung und Anpassung der Prozesse

6 Unser Beitrag zu den SDG

Wir leisten zu sieben der 17 Sustainable Development Goals der United Nations einen Beitrag. Ausgehend von unserem Geschäftsmodell haben wir folgende SDG identifiziert, die wir unserem Handeln zu Grunde legen.

SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie: Intershop fördert erneuerbare Energien durch Photovoltaikanlagen, setzt auf energieeffiziente Technologien und optimiert kontinuierlich den Energieverbrauch zur Steigerung der Effizienz.

SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum: Intershop fördert menschenwürdige Arbeitsbedingungen entlang der Wertschöpfungskette und schafft durch Schulungen und Gesundheitsschutz sichere, gesunde Arbeitsplätze.

SDG 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur: Intershop fördert die Innovation und integrale Zusammenarbeit und entwickelt innovative Ansätze im Portfolio weiter.

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden: Intershop schafft hochwertige Arbeits- und Lebensräume, fördert lokale Gemeinschaften und reduziert mit energieeffizienten Gebäuden die Lebenszykluskosten und die Umweltbelastung.

SDG 12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion: Intershop nutzt ressourcenschonende Baumaterialien, integriert Kreislaufwirtschaft und fördert mit Zertifikaten die Transparenz sowie die Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele.

SDG 13: Massnahmen zum Klimaschutz: Intershop stärkt die Resilienz des Portfolios durch ein integriertes ESG-Risikomanagement und fördert Klimabewusstsein mit Schulungen und ESG-Integration in Entscheidungsprozesse.

SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele: Intershop fördert den offenen Austausch, setzt auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit und unterstützt kollaborative Ansätze zur gemeinsamen Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen und ESG-Standards.

7 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 den CEO delegiert. Dieser berichtet dem Verwaltungsrat regelmässig über den Fortschritt 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 Aktionärinnen und Aktionären und Geschäftspartnerinnen und Partnern zugänglich gemacht.

Zürich, 12. Dezember 2024

Intershop Holding AG

Für den Verwaltungsrat



Ernst Schaufelberger
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Christoph Nater
Mitglied des Verwaltungsrats