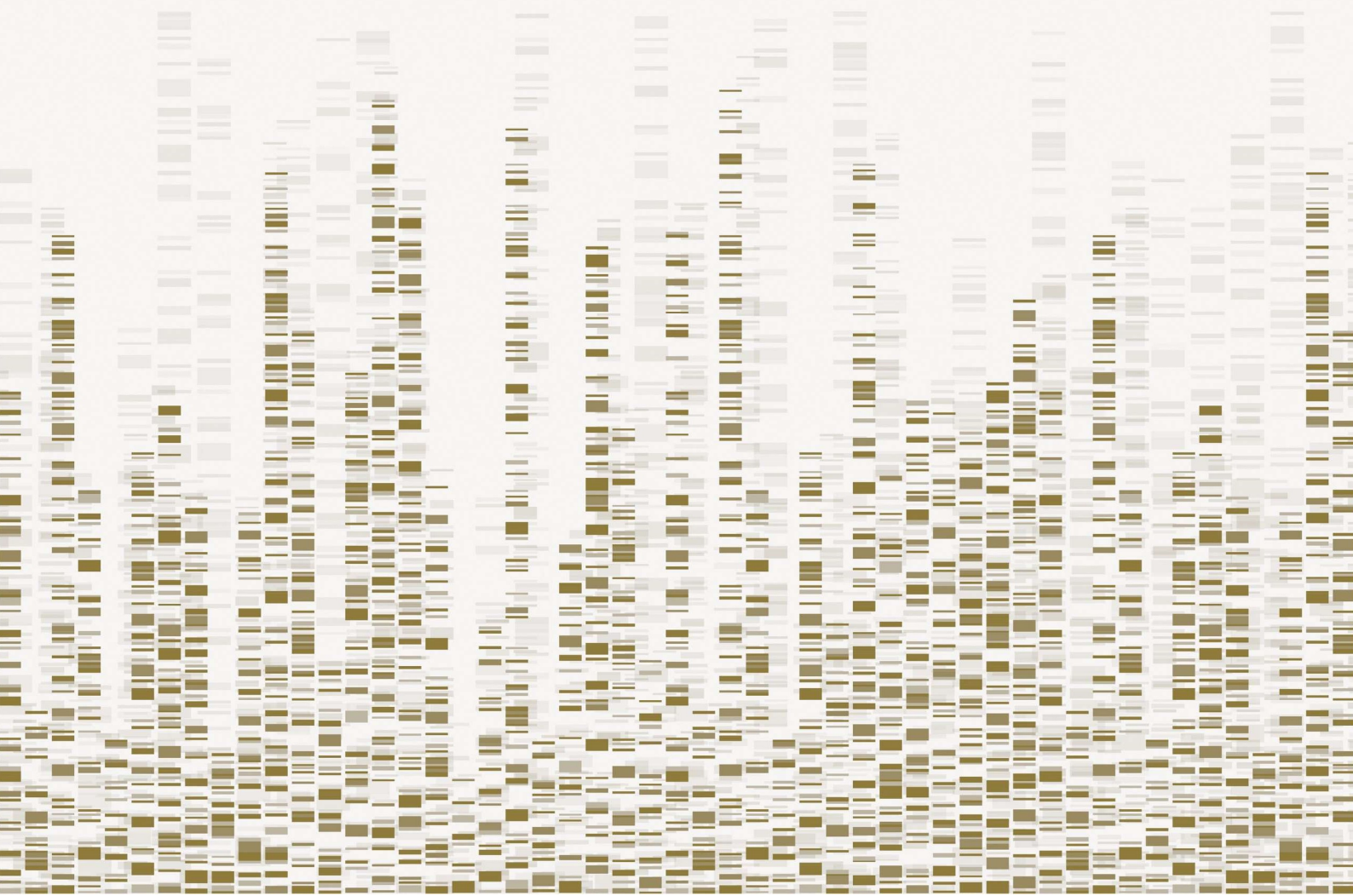


Indirektes Immobilien-Portfolio des
IMMOTERRA

Nachhaltigkeits-Bericht
per 31. Dezember 2025



Bericht zum Nachhaltigkeits-Rating des indirekten Immobilien-Portfolios des IMMOTERRA per 31.12.2025

Abdeckungsgrad ¹⁾: 100%

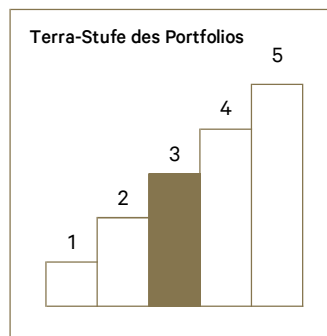
MV Nachhaltigkeits-Rating des indirekten
Immobilien-Portfolios des IMMOTERRA

80.18

+5.9%
(gegenüber 31.12.2024)

Terra-Stufen

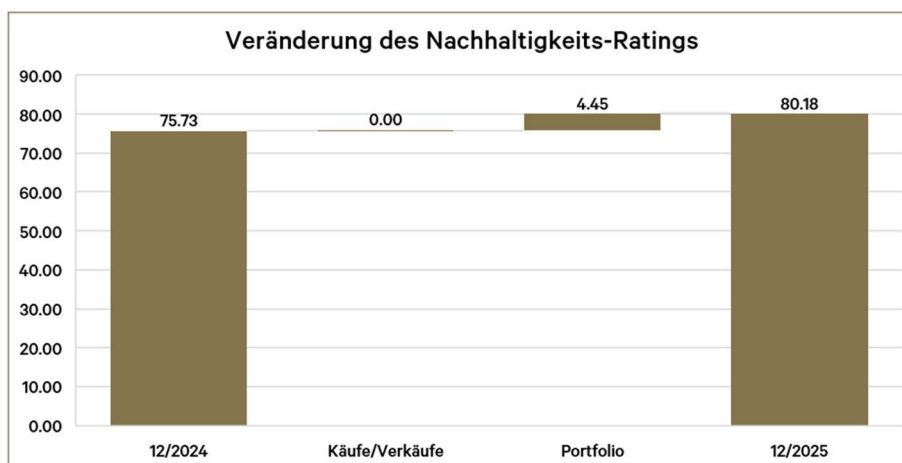
- 1 Nachzügler
- 2 Aufholer
- 3 Benchmark**
- 4 Überholer
- 5 Vorreiter



Die Nachhaltigkeit des indirekten Immobilien-Portfolios entspricht der eines vergleichbaren Referenzportfolios.

Entwicklung des Nachhaltigkeits-Rating im Berichtszeitraum 12/2024 bis 12/2025

Portfolioanpassungen (Ankauf/Verkauf) vs. Bestandsportfolio



Zürich, den 31. März 2026

Roland Vögele
MV Invest AG

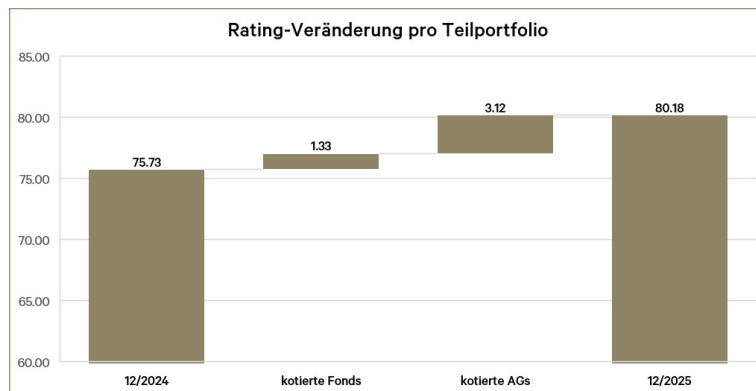
¹⁾ Anteil der indirekten Immobilien-Investments mit MV Nachhaltigkeits-Rating (MVNR)

Kommentierung der Entwicklung im Berichtszeitraum

Die Nachhaltigkeit des indirekten Immobilien-Portfolios hat sich im Berichtszeitraum verbessert.

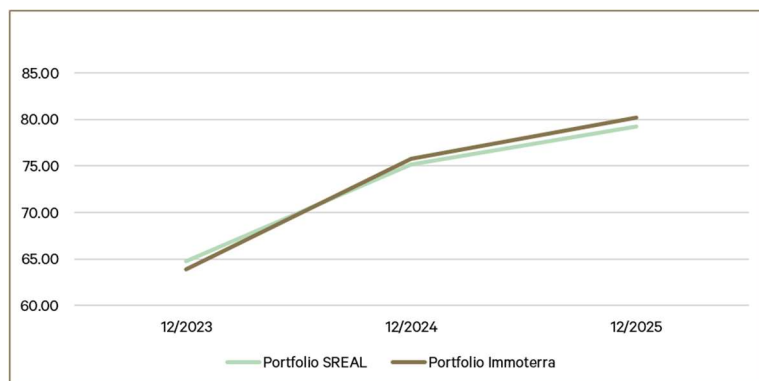
Dier Ratingerhöhung basiert ausschliesslich auf der Verbesserung der Nachhaltigkeit des bestehenden Portfolios.

Die Analyse der Entwicklung der Teilportfolios zeigt, dass die Steigerung der Nachhaltigkeit sowohl von den Teilportfolios „kotierte Fonds“ als auch von den Teilportfolios „kotierte AGs“ getragen wurde.



Die Nachhaltigkeit des Portfolios für indirekte Immobilienanlagen von Immoterra entwickelte sich im Berichtszeitraum im Einklang mit jener des Referenzportfolios (SREAL).

Im Berichtszeitraum verzeichnete das IMMOTERRA-Portfolio ein Wachstum, das leicht über dem des Referenzportfolios lag. Der Unterschied beträgt nun rund +1 Punkt.



Die Einordnung der Nachhaltigkeits-Ergebnisse gegenüber anderen Portfolios erfolgt analog der Gewichtung der einzelnen Teilportfolios bei der Ermittlung des MV Nachhaltigkeits-Ratings:

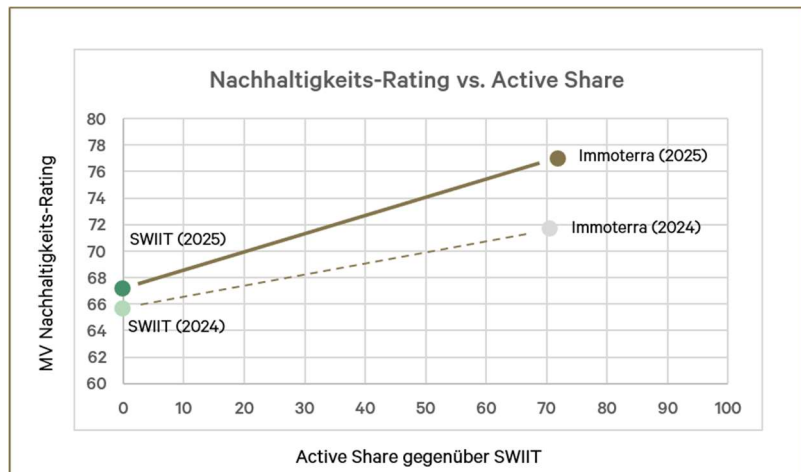
1. Kotierte Immobilienfonds mit einer Gewichtung von 58.64% (Vorjahr: 61.13%)

Das Teilportfolio Immobilienfonds hat mit einem MV Nachhaltigkeits-Rating von 76.99 ein um 14.6% höheres Rating gegenüber dem SWIIT-Portfolio erzielt; dies bei einem relativ hohen Active Share von 72.0%.

Im Berichtszeitraum stieg das MVNR um rund 7.4%.

Die neun «kотиerten Immobilienfonds» im Teilportfolio haben ein MVNR zwischen 52 und 105.

Terra-Stufe: 4



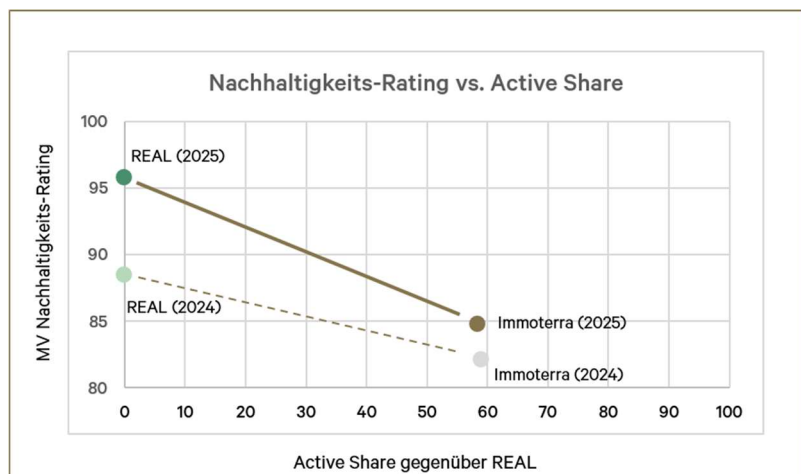
2. Kotierte Immobilienaktien mit einer Gewichtung von 41.36% (Vorjahr: 38.87%)

Das Teilportfolio Immobilienaktien hat mit einem MV Nachhaltigkeits-Rating von 84.72 ein um 11.5% höheres Rating gegenüber dem REAL-Portfolio erzielt; dies bei einem moderaten Active Share von rd. 58.4%.

Im Berichtszeitraum stieg das MVNR um rund 3.2%.

Die sechs «kottierten Immobilienaktien» im Teilportfolio haben ein MVNR zwischen 42 und 113.

Terra-Stufe: 2



3. Energie- und Treibhausgas-Intensität im Portfolio

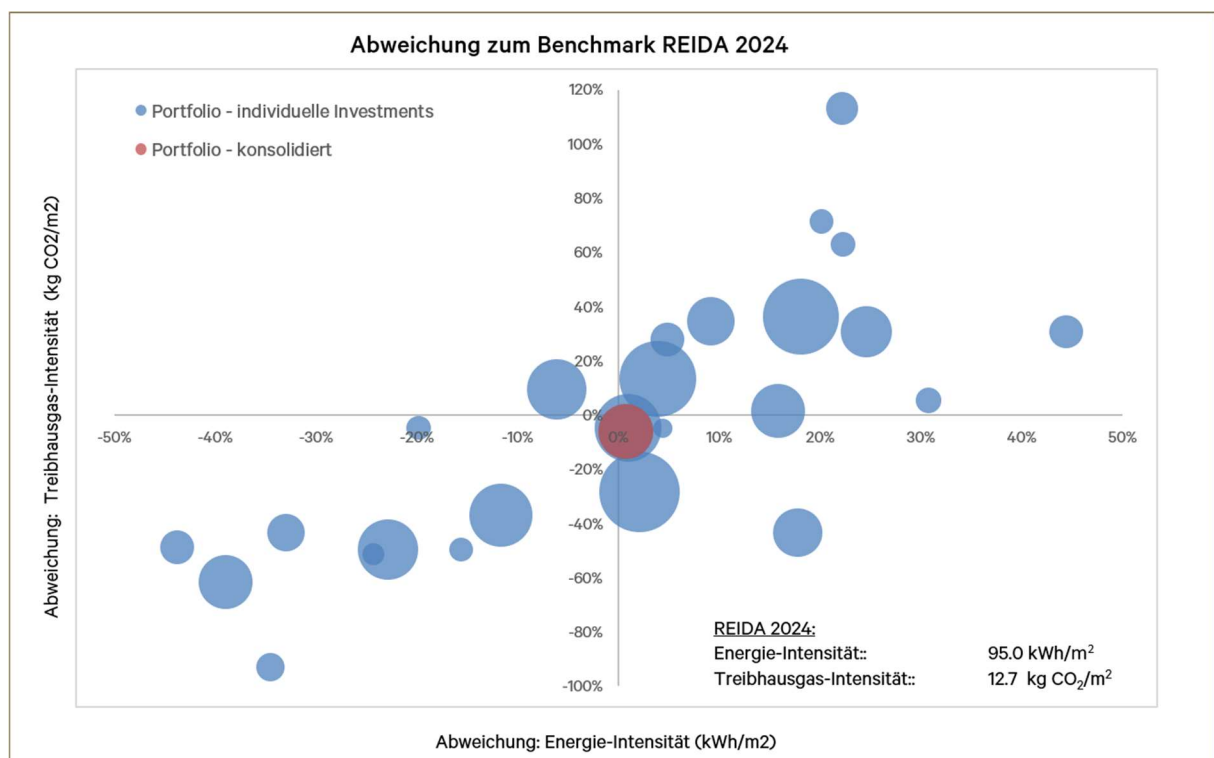
Bei einer Abdeckung von 97.5% erreicht das konsolidierte Portfolio gewichtet mit dem Investmentvolumen und der Energiebezugsflächen (m²) folgende Intensitäts-Kennzahlen:

Energie-Intensität: 95.70 kWh/m²

Treibhausgas-Intensität: 11.94 kg CO₂/m²

Ein Indikator liegt leicht über dem Referenzwert (+0,7 %), während der zweite Indikator deutlich unter dem Referenzwert liegt (-6,0 %).

Insgesamt zeigen auch die Intensitätsindikatoren, dass das Portfolio von Immoterra weitgehend dem Markt entspricht.



STATISTIKEN	Anzahl Immobilien	Energiebezugsfläche (m ²)
IMMOTERRA (lock-through)	Approx. 2,300	10 mio
REIDA (2024)	Approx. 7,100	37 mio

Kontakt

Ulrich Kaluscha

T. +41 43 / 499 24 95

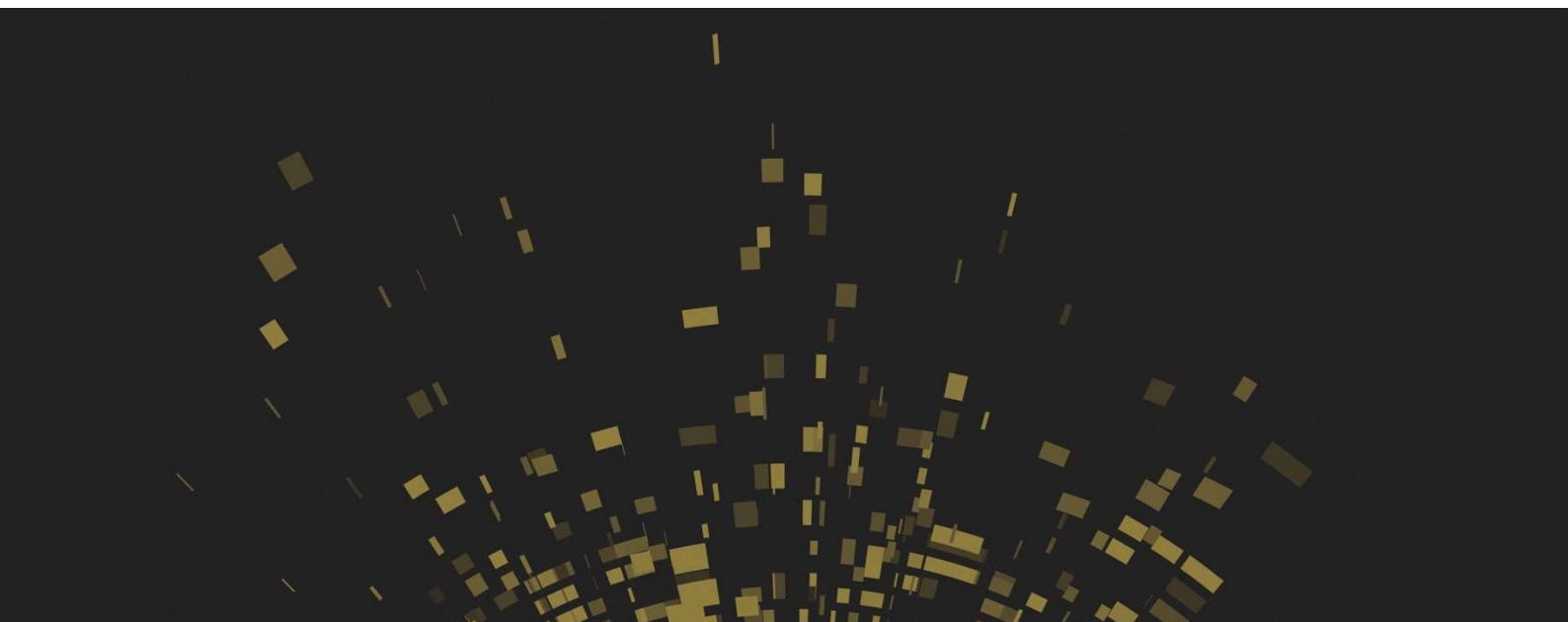
M. uk@mvinvest.ch

MV Invest AG

Mainaustrasse 34

8008 Zürich

W. mvinvest.ch



Die Nachhaltigkeitsbemühungen in der Schweizerischen Immobilien-Investmentindustrie sind vielfältig und zeichnen sich durch eine hohe Heterogenität in den Prioritäten einzelner Manager ab. Dadurch wird eine einfache gesamthafte Bewertung der Nachhaltigkeit eines indirekten Immobilien-Portfolios erschwert. **MV Invest hat aus diesem Grund ein Nachhaltigkeits-Bewertungs-Framework auf Vehikelstufe entwickelt.**

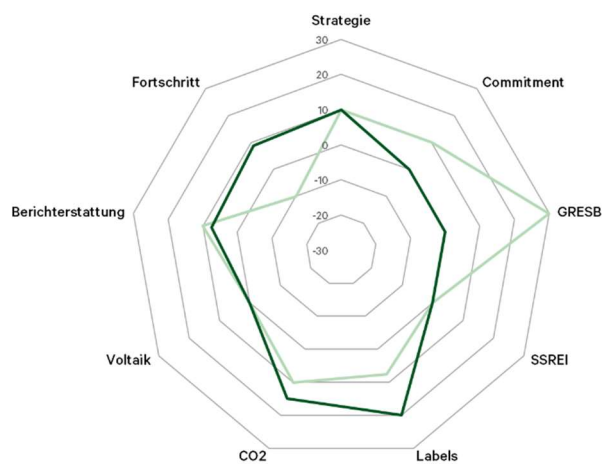
Das MV Nachhaltigkeits-Rating (MVNR). Dieses Framework ist für alle Immobilien-Investmentvehikel in der Schweiz anwendbar. **Durch das MVNR wird eine substanzielle Aussage über den Stand der Nachhaltigkeit eines Vehikels möglich**, bei der die Entwicklung der Nachhaltigkeit über die Zeit berücksichtigt wird. Damit liegt der Fokus des MVNR auf dem Nachhaltigkeits-Footprint des jeweiligen Vehikels und nicht, wie bei verschiedenen anderen im Markt verfügbaren Ratings, auf dem Nachhaltigkeits-Risiko des jeweiligen Vehikels.

Zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung liegen MVNRs für alle kotierten Immobilien-Fonds und Immobilien-Aktiengesellschaften vor, die im SWIIT respektive im Real vertreten sind. Weitere zwölf nicht-kotierte Immobilien-Fonds und -Aktiengesellschaften und fast alle Anlagestiftungen/56-er Fonds haben ein MVNR.

Bei der Ermittlung des MVNR eines Portfolios von Immobilienvehikeln werden die einzelnen MVNR der Vehikel unter Berücksichtigung der Verkehrswerte des gesamten betrachteten Portfolios (look-through) konsolidiert. Bei Investments in Index-Produkte, die den SWIIT abbilden, wird ebenfalls ein look-through-Ansatz gewählt und die einzelnen Vehikel im Index berücksichtigt.

MV Nachhaltigkeits-Rating (MVNR)

Das MVNR ist ein offenes Bewertungssystem für Nachhaltigkeit von Immobilienvehikeln, dass einem Bottom-up Ansatz folgt. Es misst in sieben Kategorien mit zusätzlichen Unterpunkten ein Gesamtbild der aktuellen Nachhaltigkeit eines Vehikels und konsolidiert in ein ganzheitliches Nachhaltigkeits-Rating.



Wir sprechen hier von einem offenen Bewertungssystem, da sich sowohl die Nachhaltigkeitskriterien selbst, als auch die Gewichtungen der Kriterien bei der Konsolidierung über die Zeit ändern können. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, weil so gewährleistet ist, dass sich neue Erkenntnisse bzgl. Nachhaltigkeits-Massnahmen auch zeitnah im MVNR abbilden lassen.

Die Offenheit des Bewertungssystems hat auch zur Folge, dass die ermittelten Rating-Werte ihre Aussagekraft nicht aus der absoluten Höhe ziehen, sondern eine relative Grösse zu allen anderen Vehikeln des MVNR-Universum darstellen.

Damit die Nachhaltigkeit eines indirekten Immobilien-Portfolios (relativ) beurteilt werden kann, stellt MV Invest die Nachhaltigkeits-Ratings der folgenden Portfolios regelmässig zur Verfügung:

- SWIIT Portfolio
- REAL Portfolio
- KGAST Portfolio
- Nicht-kotierte Anlagen-Portfolio
- MV Nachhaltigkeits-Index (Fonds)
- MV Nachhaltigkeits-Index (Aktien)
- MV Nachhaltigkeits-Index (Anlagestiftungen)
- MV Nachhaltigkeits-Index (nicht kotierte Anlagen)

Die Index-Portfolios zeichnen sich dadurch aus, dass die Allokation der Titel in diesen Portfolios sich nicht aus den Marktkapitalisierungen der einzelnen Titel, sondern durch die Ergebnisse der MVNR ergibt.

Da viele Investoren den SWIIT bzw. den REAL oder den KGAST als Benchmark verwenden, wird ausserdem der Active Share des jeweiligen Investment-(Teil)Portfolios gegenüber diesen Indizes ermittelt und ausgewiesen.