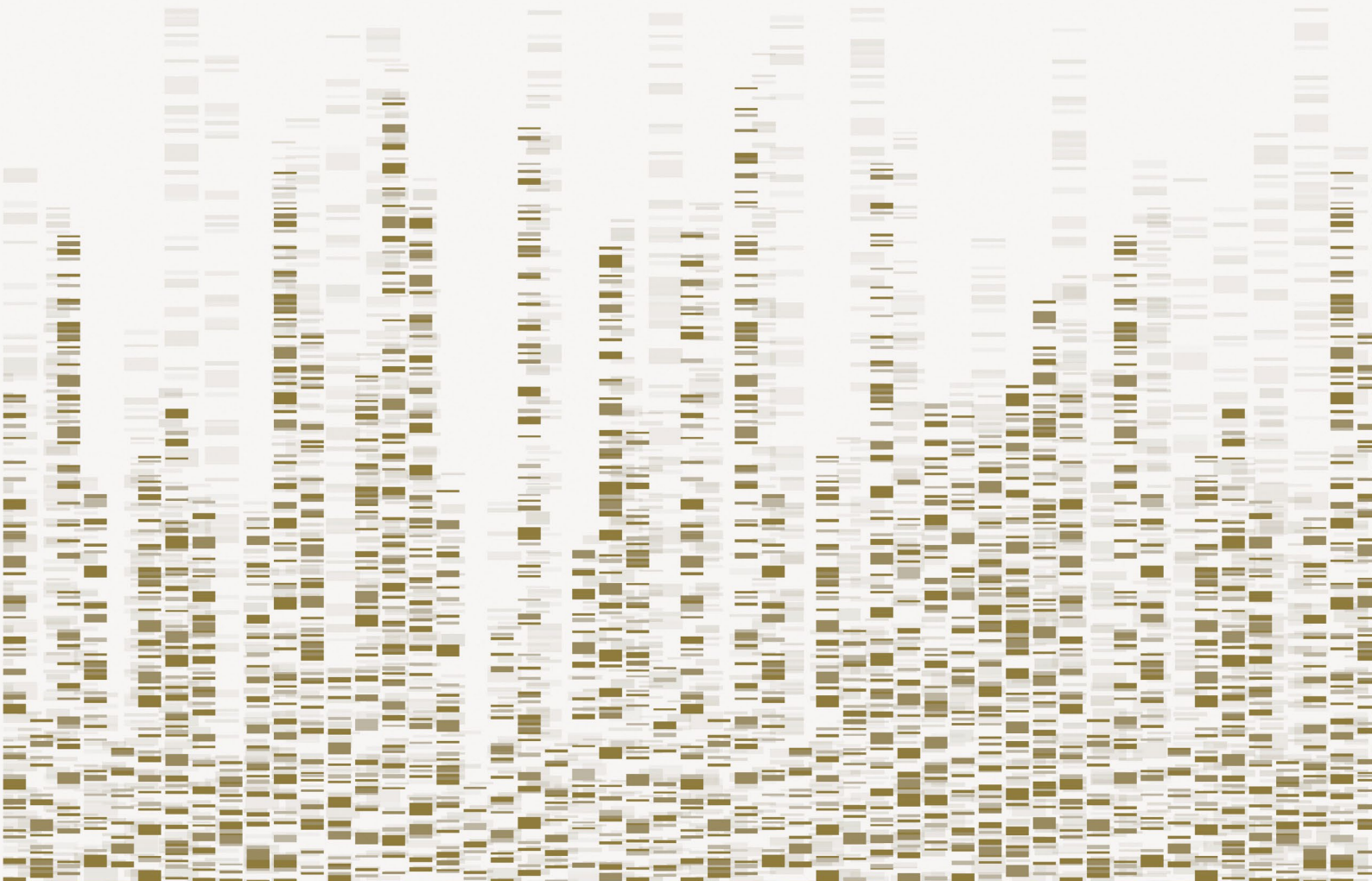




Anonymisiertes Beispiel eines indirekten Immobilienportfolios der XYZ-Pensionskasse

Nachhaltigkeits-Bericht per 31. Dezember 2025



Bericht zum Nachhaltigkeits-Rating des indirekten Immobilien-Portfolios der XYZ PK per 31.12.2025

Abdeckungsgrad ¹⁾: 96.9%

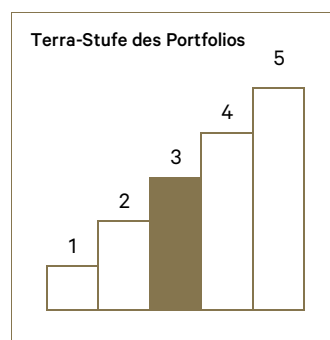
MV Nachhaltigkeits-Rating des indirekten
Immobilien-Portfolios der XYZ PK

66.70

+5.0%
(gegü. 31.12.2024)

Terra-Stufen

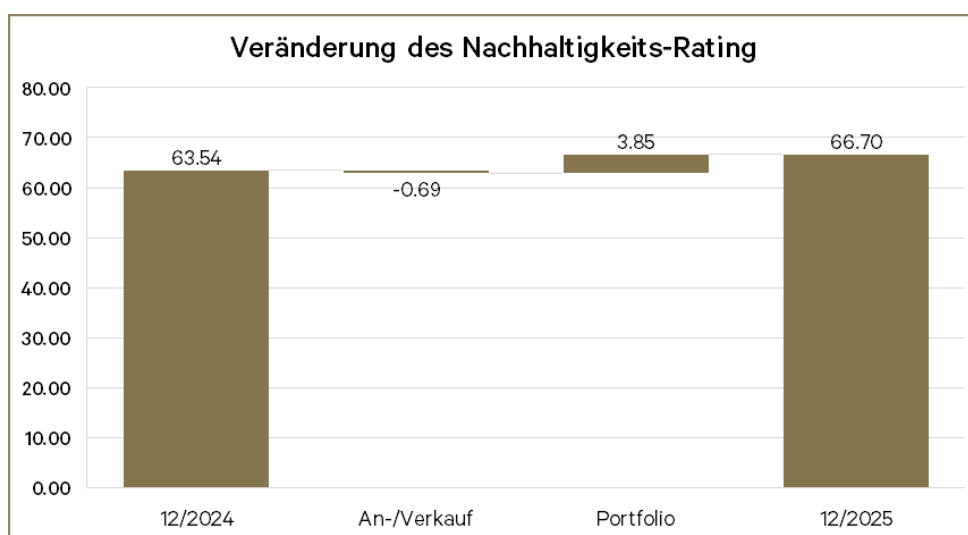
- 1 Nachzügler
- 2 Aufholer
- 3 **Benchmark**
- 4 Überholer
- 5 Vorreiter



Das indirekte Immobilien-Portfolio hat sich im Berichtszeitraum wieder verbessert und ist weiterhin mit dem Benchmark-Portfolio vergleichbar.

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

Portfolioanpassungen (Ankauf/Verkauf) vs. Bestandsportfolio



MV Invest AG

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

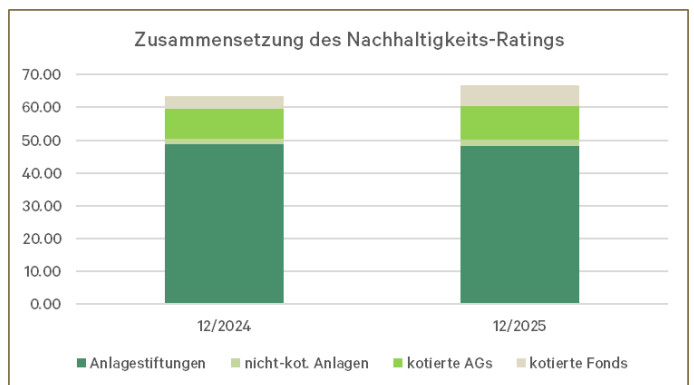
Kommentierung der Entwicklung im Berichtszeitraum

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

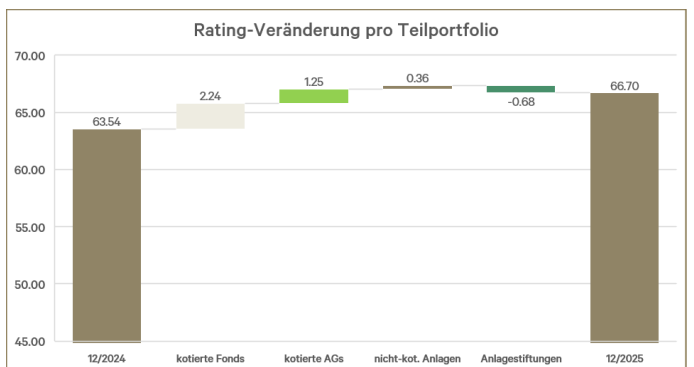
Dabei haben sich die im Portfolio vorgenommenen Transaktionen insgesamt leicht negativ auf die Nachhaltigkeit ausgewirkt (gemeinsamer Impact auf die Nachhaltigkeit des Portfolios: -1.01%). Einen weit grösseren Impact auf die Nachhaltigkeit des Portfolios ergab sich aus der stabilen positiven Entwicklung der Nachhaltigkeit im Bestandsportfolio (Impact auf die Nachhaltigkeit des Portfolios: +6.01%).

Analyse der Zusammensetzung des Nachhaltigkeits-Rating

Die Beiträge der einzelnen Teil-Portfolien zum Gesamt-Nachhaltigkeits-Rating haben sich im Berichtszeitraum leicht verschoben. Der leichte Rückgang des Nachhaltigkeits-Beitrags des Teilportfolios «Anlagestiftungen» konnte durch den Nachhaltigkeits-Beitrag der beiden Teilportfolien «kotierte Fonds» und «kotierte AGs» überkompensiert werden.

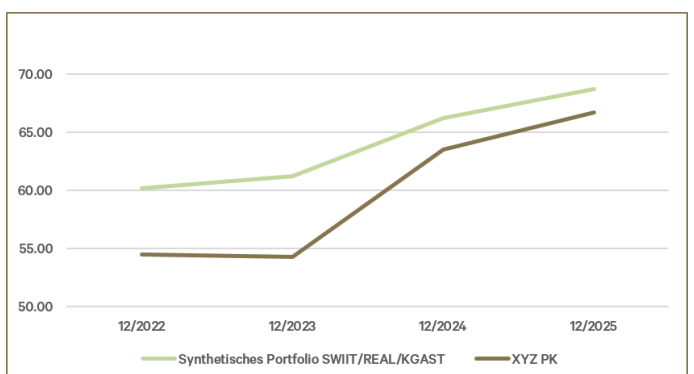


Die einzelnen Bewegungen der Nachhaltigkeits-Beiträge lassen sich aus dem nebenstehenden Diagramm ablesen.



Das indirekte Immobilien-Portfolio der XYZ PK hat sich im Berichtszeitraum etwas stärker verbessert, als der synthetischen Portfolio-Benchmark «SWIIT/REAL/KGAST».

Während das synthetische Portfolio einen Zuwachs von 3.8% erzielte, konnte das Portfolio der XYZ PK um 5.0% zulegen (aktuelle Differenz: -2.06 Punkte, Vorjahr: -3.59 Punkte).



Die Darstellung der Entwicklung der Nachhaltigkeits-Ergebnisse pro Teilportfolio gegenüber dem jeweiligen Benchmark und der Zeitachse gibt ein genaueres Bild darüber, was im Berichtszeitraum geschehen ist:

1. Anlagestiftungen / 56er-Fonds mit einer Gewichtung von 74.68% (2024: 78.43%)

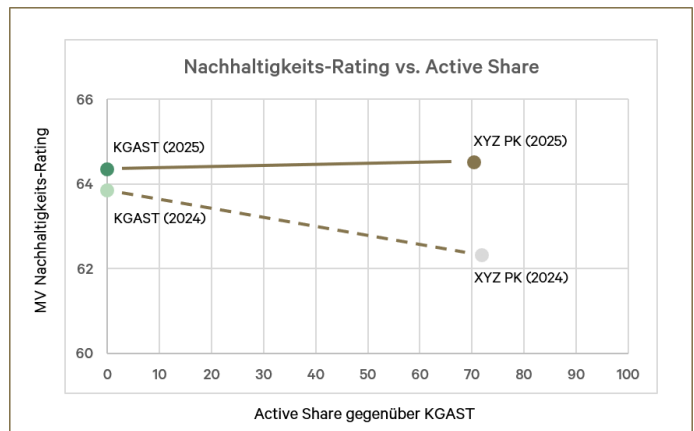
Das Teilportfolio Anlagestiftungen / 56er-Fonds erzielt im Vergleich zum MV Nachhaltigkeits-Rating des KGAST-Portfolios mit 64.51 ein leicht höheres Rating (+0.3%).

Da die im Teilportfolio enthaltenen 56er-Fonds nicht im KGAST enthalten sind, ergibt sich in der Folge automatisch ein höherer Active Share.

Im Berichtszeitraum hat sich das Nachhaltigkeits-Rating um 2.2 Punkte verbessert.

Die «Anlagestiftungen / 56er-Fonds» im Teilportfolio haben ein MVNR zwischen 1 und 89.

Terra-Stufe: 3



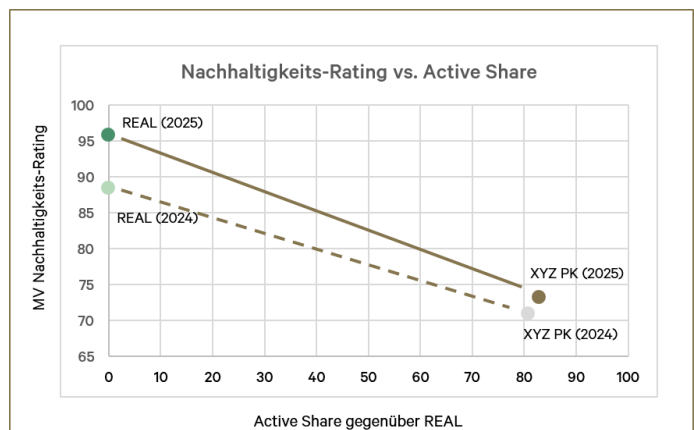
2. Kotierte Immobilienaktien mit einer Gewichtung von 14.11% (2024: 12.79%)

Das Teilportfolio Immobilienaktien hat mit einem MV Nachhaltigkeits-Rating von 73.18 ein um 23.6% tieferes Rating gegenüber dem REAL-Portfolio erzielt; dies bei einem immer noch relativ hohen Active Share von rd. 82.8%.

Im Berichtszeitraum stieg das MVNR um rd. 3.1%

Die «kotierte Immobilienaktien» im Teilportfolio haben ein MVNR zwischen 41 und 117.

Terra-Stufe: 2



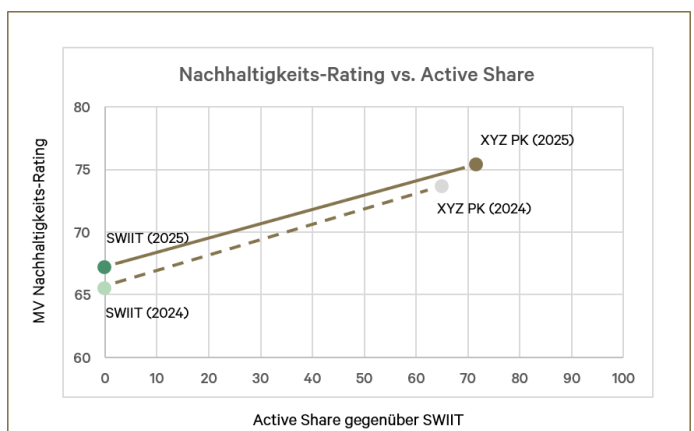
3. Kotierte Immobilienfonds mit einer Gewichtung von 8.42% (2024: 5.58%)

Das Teilportfolio Immobilienfonds hat mit einem MV Nachhaltigkeits-Rating von 75.36 ein um 12.2% höheres Rating gegenüber dem SWIIT-Portfolio erzielt; dies bei einem mittlerweile relativ moderaten Active Share von 71.6%.

Im Berichtszeitraum stieg das MVNR um rd. 2.4% an.

Die «kotierte Immobilienfonds» im Teilportfolio haben ein MVNR zwischen 15 und 105.

Terra-Stufe: 4



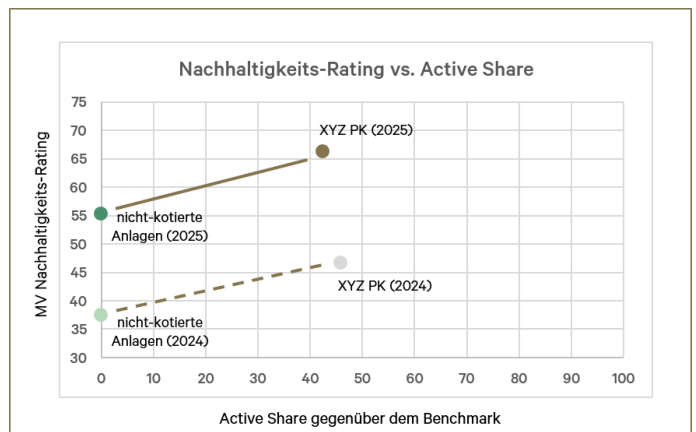
4. Nicht kotierte Anlagen mit einer Gewichtung von 2.79% (2024: 3.20%)

Das Teilportfolio Nicht-Kotierte Anlagen hat mit einem MVNR von 66.21 ein um 19.72% höheres Rating gegenüber dem Benchmark-Portfolio erzielt; dies bei einem moderaten Active Share von rd 42.4%.

Im Berichtszeitraum stieg das MVNR um rd. 41.8%.

Die «nicht-kotierten Anlagen» im Teilportfolio haben ein MVNR zwischen 4 und 95.

Terra-Stufe: 4



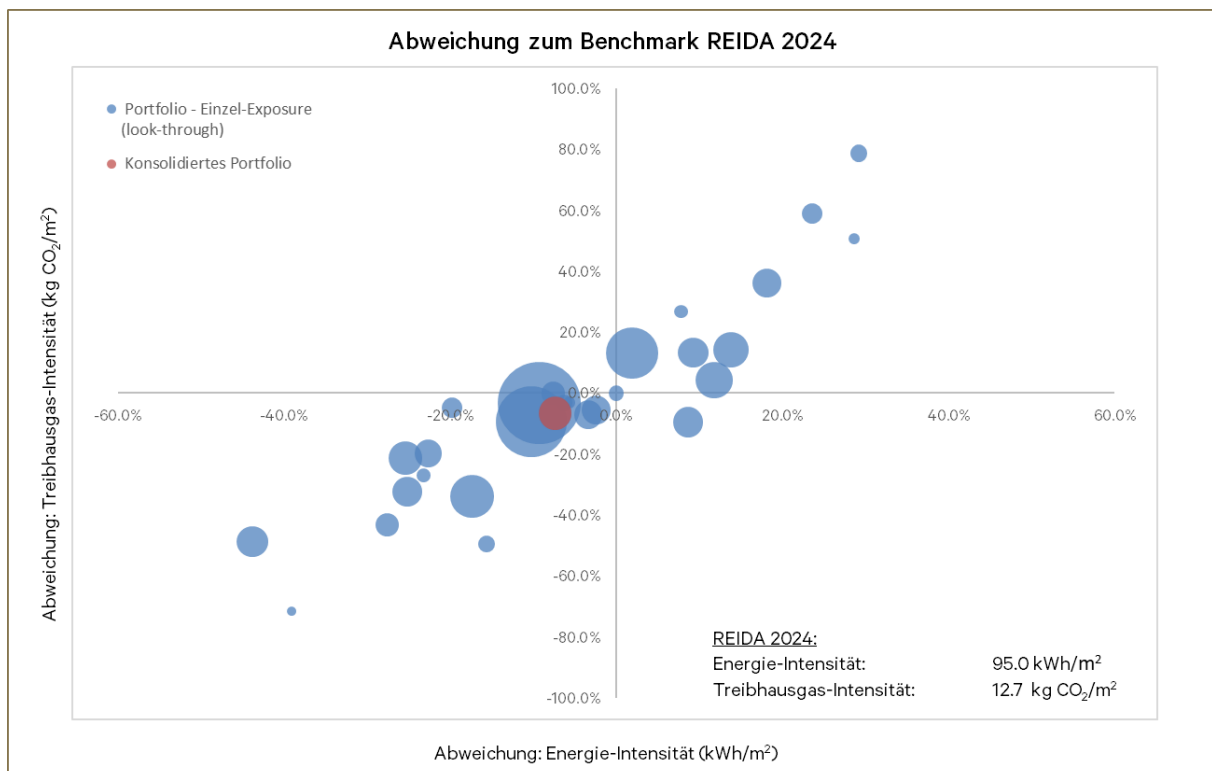
5. Energie- und Treibhausgas-Intensität im Portfolio

Bei einer Abdeckung von 82.8% erreicht das konsolidierte Portfolio der XYZ PK gewichtet mit dem Investmentvolumen und der Energiebezugsflächen (m²) folgende Intensitäts-Kennzahlen:

Energie-Intensität: 88.04 kWh/m²

Treibhausgas-Intensität: 11.87 kg CO₂/m²

Beide Kennzahlen liegen unter den Benchmark-Werten (REIDA 2024).



Kontakt

Ulrich Kaluscha

T. +41 43 / 499 24 95

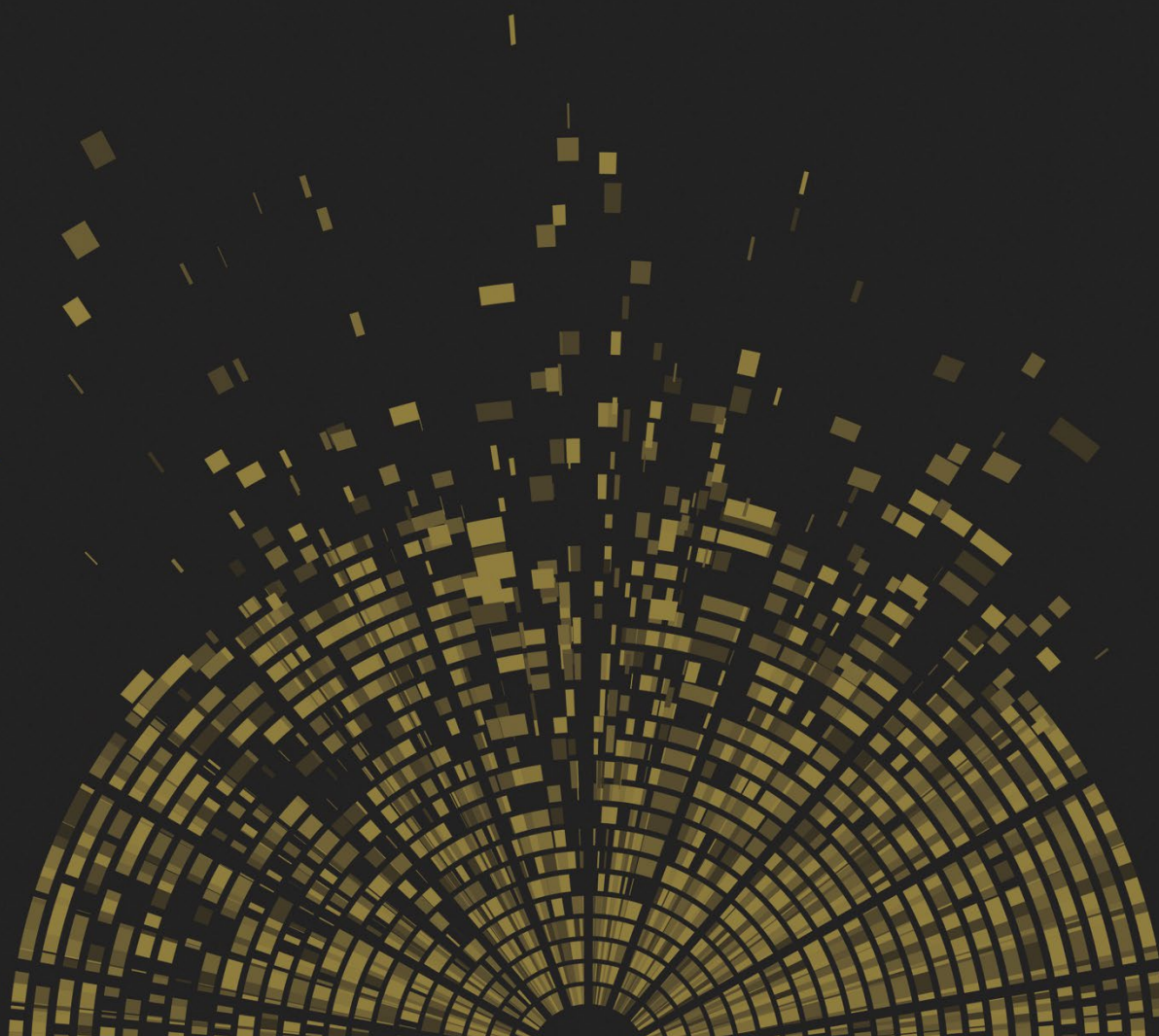
M. uk@mvinvest.ch

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).**

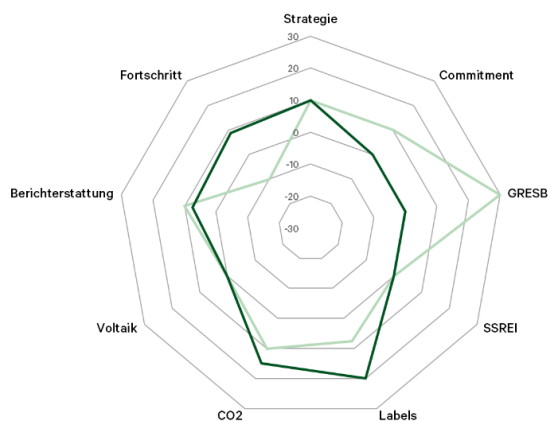
Dieses Framework ist für alle Immobilien-Investmentvehikel in der Schweiz anwendbar. **Durch das MVNR wird eine substanzielle Aussage über den Stand der Nachhaltigkeit eines Vehikels möglich**, bei der die Entwicklung der Nachhaltigkeit über die Zeit berücksichtigt wird. Damit liegt der Fokus des MVNR 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 neun 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, ermittelt MV Invest die Nachhaltigkeits-Ratings der folgenden Portfolios regelmässig:

- 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.