

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006

Einmalige Veröffentlichung

Mitteilung an die Anleger des ZIF Immobilien Direkt Schweiz

ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger

Änderungen des Fondsvertrages

Die Zurich Invest AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA»), den Fondsvertrag des ZIF Immobilien Direkt Schweiz (nachfolgend der «Immobilienfonds») wie folgt zu ändern:

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

Die Anlagegrundsätze, insbesondere die Anlagepolitik, werden um einen § 8.2 mit Erläuterungen zu der für den Immobilienfonds angewendeten Nachhaltigkeitspolitik ergänzt.

Der neu eingefügte § 8.2 Nachhaltigkeitspolitik lautet wie folgt:

«§ 8.2 Nachhaltigkeitspolitik

1. Für den Immobilienfonds wird eine Nachhaltigkeitspolitik angewendet, welche einen **ESG-Integrations-Ansatz und die Ausrichtung auf eine Reduktion der CO₂-Intensität der Anlagen** beinhaltet.

Im Rahmen der Anlagepolitik wird für die Immobilienanlagen des ZIF Immobilien Direkt Schweiz das ökologische Ziel zur Erreichung der Zielsetzung des Bundes (Netto-Null Treibhausgasemissionen bis 2050) verfolgt.

Bis 2030 soll als Zwischenziel eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 30% auf Basis des Wertes von 2020 erreicht werden. Der Zielsetzung liegt eine Investitionsplanung je Liegenschaft zu Grunde.

Der Fortschritt auf dem Absenkpfad wird jährlich ermittelt.

Es werden grundsätzlich mit wenigen Ausnahmen (z.B. mangelnde verfügbare Daten, Ersatzneubauten/ Gesamtsanierungen während der Bauzeit) alle Bestandesimmobilien berücksichtigt.

Weitergehende Informationen sind jeweils im Jahresbericht und im Nachhaltigkeitsreport der Zurich Invest AG (abrufbar unter www.zurichinvest.ch) zu finden.

2. Im Anlageprozess werden laufend ESG-Kriterien mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment), Gesellschaft («S» für Social) und gute Geschäftsführung («G» für Governance) integriert.

a) Der Bereich Umwelt («E») umfasst den Energie- und Treibhausverbrauch von

Liegenschaften. Hierbei werden Aspekte im Bereich Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen systematisch miteinbezogen.

Zur Erreichung der Zielsetzung hinsichtlich Reduktion der CO₂-Intensität erfolgt die Orientierung anhand eines Absenkpfadens der auf einem Energiedatenmanagement aufbaut. Im Fokus steht ein gesamtheitlicher Instandsetzungsansatz, der primär als Ziele die Reduktion des Energieverbrauchs sowie CO₂-Emission verfolgt und folgende Massnahmen beinhalten kann:

- grosszyklische Gesamtanierungen (Hüllensanierung, Heizungsersatz usw.) oder Ersatzneubauten
- Ersatz von Heizungssystemen, basierend auf erneuerbaren Energien und Wärmenetzen soweit dies möglich ist
- Installation von Photovoltaikanlagen,
- Installation von Anlagen zur Nutzung von E-Mobilität
- Installation von automatischen Energieverbrauchserfassungen
- regelmässige Betriebsoptimierungen (z. B. Kontrolle und Einstellung von haustechnischen Anlagen)

Ausserhalb von Gesamtanierungen und Ersatzneubauten ist vorgesehen, fossile Wärmeerzeugungen durch solche mit erneuerbaren Energien oder Anschlüssen an Verbund-Wärmenetzen zu ersetzen, wenn dies gesamtheitlich sinnvoll erscheint.

- b) Im Bereich Gesellschaft («S») werden regelmässig Feedbacks von Mietern eingeholt, ausgewertet und daraus Massnahmen abgeleitet. Wir führen die Bewirtschaftung aktiv und direkt, mit regelmässigen Qualitätskontrollen, Gesprächen und zur Ergreifung von Massnahmen zum guten Liegenschaftserhalt, sowie zur Entwicklung von Gemeinschaften und respektvollem Zusammenleben in den Liegenschaften.
- c) Den Bereich gute Geschäftsführung («G») stellen wir durch eine transparente und periodische Berichterstattung über die Fondsaktivitäten sicher.

3. Folgende operative und messbare Ziele werden verfolgt:

Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme an der Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Dieses umfassende GRESB-Rating stellt für den Immobilienfonds das bedeutsamste Nachhaltigkeitsrating dar.

Die Resultate werden jährlich publiziert und nach Dimensionen analysiert. Darauf aufbauend werden stetige Verbesserungen angestrebt.

4. Weitere Angaben im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitspolitik finden sich im Anhang zum Fondsvertrag.»

Änderungen im Anhang zum Fondsvertrag

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang ebenfalls folgende Ergänzungen in den Anhang zum Fondsvertrag aufgenommen werden:

«5.5 Nachhaltigkeitspolitik

Für den Immobilienfonds wird eine Nachhaltigkeitspolitik angewendet, welche einen **ESG-Integrations-Ansatz** und die **Ausrichtung auf eine Reduktion der CO₂-Intensität der Anlagen** beinhaltet.

5.6 Einbezug von ESG-Faktoren im Anlageprozess

Im Anlageprozess werden laufend ESG-Kriterien mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment), Gesellschaft («S» für Social) und gute Geschäftsführung («G» für Governance) integriert.

Wesentliche Beiträge zur Umsetzung der CO₂-Reduktion und der Energieeinsparung erfolgen dabei primär über Gesamtsanierungen und Neubauten. Dabei wird ein gesamtheitlicher Ansatz der Massnahmen gewählt und vor allem mittels grosszyklischer Instandsetzungs massnahmen realisiert. Die Berücksichtigung einer Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbaren Energien oder Wärmenetzen und die Reduktion der Verbräuche (bspw. mittels Dämmung der Gebäudehülle) sind dabei wesentliche Elemente.

Bei Gesamtsanierungen und Neubauten werden nach Möglichkeit Nachhaltigkeitslabels wie Minergie und/oder SNBS-Standard angestrebt. Zusätzlich werden Investitionen zur Strom-Produktion wie bspw. Photovoltaikanlagen oder Beiträge zur Reduktion des Verbrauchs fossiler Treibstoffe (bspw. Förderung/Anschlüsse von E-Mobilität etc.) ebenfalls im Laufe der Projekte nach ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und umgesetzt.

Bei Projekten wird ein interner Baustandard, der sich nach bestehenden Zielvorgaben des angestrebten Produktes, der Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit richtet, angewandt.

Der Einbau automatisierter Energieverbrauchserfassungen im Zuge von Gesamtsanierungen oder Neubauten ermöglicht bessere Analysen der Daten und eine effiziente und zeitnahe Steuerung der Haustechnikanlagen.

5.7 Methodik und verwendetes Nachhaltigkeitsrating

Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme an der Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Dieses umfassende GRESB-Rating stellt für den Immobilienfonds das bedeutsamste Nachhaltigkeitsrating dar. Die Beteiligung am Benchmarking zeigt zudem die eigene Entwicklung hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Fonds mit der Vergleichsgruppe auf.

Die Resultate werden jährlich publiziert und nach Dimensionen analysiert. Darauf aufbauend werden stetige Verbesserungen des Ratings angestrebt.

Die Modellberechnung und Zielsetzung basiert auf der Ausgangslage von 2020, welche mit der Methodik nach KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der

öffentlichen Bauherren) berechnet wurde. Die Umstellung der Zielsetzung auf die Methodik nach Greenhouse Gas Protocol erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die angewendete Berechnungsmethode und allfällige Veränderungen zum Vorjahr werden in der Berichterstattung ausgewiesen.

5.8 Risiken im Zusammenhang mit dem verfolgten Nachhaltigkeitsansatz

Die Fondsleitung bezieht Energieverbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern. Es besteht somit eine Abhängigkeit von Rechtzeitigkeit und Qualität dieser Daten. Eine gewisse Fehlerquote bzw. eine nicht vollständige Datenabdeckung kann trotz angemessener Kontrollprozesse nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Bei der Bewertung einer Anlage hinsichtlich ESG-Faktoren sind eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessensspielraum unumgänglich.

Das Umsetzen der Nachhaltigkeitsstrategie dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen und Instandhaltungskosten führen.

Die regulatorischen Rahmenbedingungen zur Nachhaltigkeit sind derzeit noch nicht vollständig konkretisiert und ein allgemeiner Standard noch nicht etabliert. Die diesbezügliche Einschätzung kann sich im Laufe der Zeit daher noch verändern.»

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) informieren wir die Anleger darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a – g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Damit unterliegt die unter den Ziffern 1 und 2.1 bis 2.6 hiervor aufgeführten Änderungen der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) darauf hin, dass sie gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Einwendungen erheben oder dass sie unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag inkl. Anhang, sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

Zürich, 15. Mai

Die Fondsleitung: Zurich Invest AG, Zürich

Die Depotbank: Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne