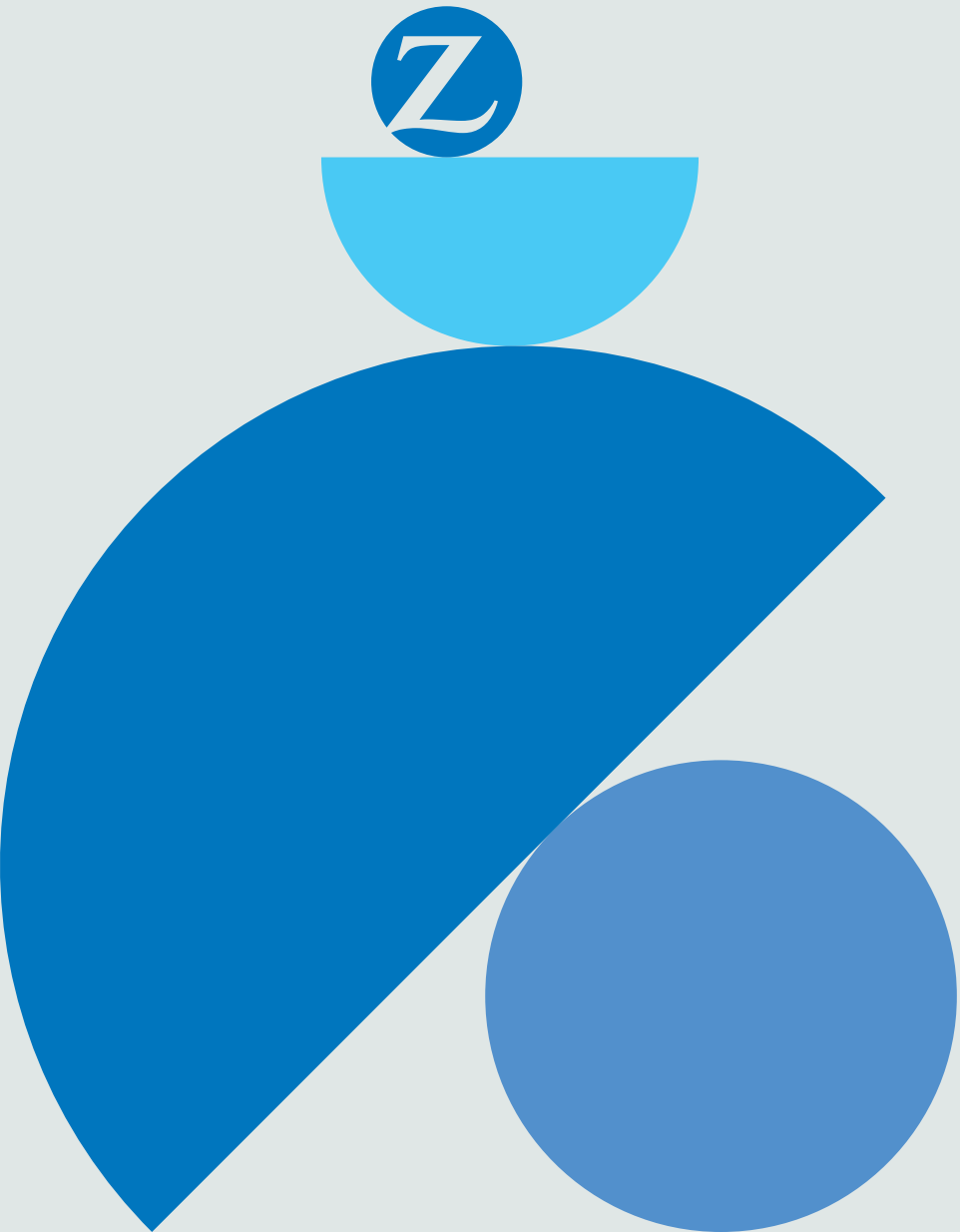
Zurich Invest AG

Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds 2023

ZIF Immobilien Direkt Schweiz



Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Bei der Zurich Invest AG stehen soziale und ökologische Aspekte wirtschaftlichen Zielen gleichberechtigt gegenüber. Unser Ziel ist es, langfristig eine attraktive, risikooptimierte Rendite zu erzielen und gleichzeitig einen Beitrag zur Verlangsamung des Klimawandels zu leisten. Immobilien generieren einen substanziellen Teil der CO_2-Emissionen. Hier können wir Einfluss nehmen. Bereits seit 2013 setzt die Zurich Invest AG bei allen Immobilienportfolios kontinuierlich auf erneuerbare Energieträger und die nachhaltige Gebäudebewirtschaftung auf allen Ebenen.

Reduktionsziele

Die Zurich Invest AG orientiert sich an den generellen Zielen, die von der Schweiz und der EU zur Reduktion der Treibhausgasemissionen festgelegt wurden. ESG-Kriterien sind vollständig in unseren Anlageprozess integriert. Mit dem Absenkpfad überprüfen wir insbesondere die umweltrelevanten Aspekte.

Das erste Etappenziel für den Immobilienfonds auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2050 besteht darin, bis 2030 den CO_2-Ausstoss um 30 Prozent zu reduzieren.

Methodik nach Greenhouse Gas Protocol

Die dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen sind nach den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) gemäss Zirkular «umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds 04/2022 nach Schweizer Recht» sowie nach der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen 09/2022» zusammengestellt.

Angewandte Vorgaben und Erhebungsmethodik

Die Kennzahlen basieren auf gemessenen Energieverbrauchswerten. Der grösste Teil der Verbrauchswerte wird via Verbrauchsrechnung der Energielieferanten und Nebenkostenabrechnung der Bewirtschafter erhoben. Zusätzlich erfolgt bei einzelnen Liegenschaften die Energiedatenerfassung automatisiert via Smart Meter. Das Bilanzjahr ist das Kalenderjahr.

Nicht komplette oder fehlende Verbrauchswerte wurden fallweise durch Schätzungen ergänzt. Als Schätzung für Brennstoffe und Wärmebezug wurde fallweise der gemessene Vorjahreswert eingesetzt. Für nicht vorhandene Werte «Elektrizität Allgemein» wurden fallweise auch Durchschnittswerte ergänzt.

Die ausgewiesenen Energieverbrauchswerte der Brennstoffe und Wärme sind nach Heizgradtagen klimakorrigiert. Für die Heizgradtage wurde die Datenquelle des Verbands HEV Schweiz verwendet.

Grundlagen für die Berechnung der Treibhausgasemissionen und Anteil fossile Energie

Die Berechnung und die Darstellung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Regeln des Greenhouse Gas Protocol und der Schweizer Norm SIA380:2022 – basierend auf den klimakorrigierten Energieverbrauchswerten.

Die vom Eigentümer kontrollierten Emissionen sind für die eingesetzten Brennstoffe Scope 1 bzw. Scope 2 für Fernwärme und Elektrizität zugewiesen.

Die für die Berechnung der Treibhausgasemissionen verwendeten Emissionskoeffizienten sind für die Bilanzperiode (Kalenderjahr) geltende Durchschnittswerte für die Schweiz nach dem location-based-Ansatz des Greenhouse Gas Protocol (in Kilogramm CO_2-Äquivalent/kWh) gemäss «REIDA CO_2-Report – Treibhausgas Emissionsfaktoren, Stand 241031».

Die Berechnung des Anteils fossile Energie erfolgt analog zu den Treibhausgasemissionen mit dem von REIDA vorgegebenen Anteil fossile Energie in Prozent der Endenergie. Der angegebene Anteil nicht-fossil ist stets die Differenz von 100 Prozent minus Anteil fossil.

Für die Auswertung 2023 verwendete Emissionsfaktoren

Energieträger	Direkte Emissionen Emissionsfaktor, Werte für Reporting 2023 (f_E kg CO_2e/kWh)	Anteil fossile Energie in % für Reporting 2023 (%)	Quelle
Heizöl extraleicht	0,252	100%	Intep, REIDA 2024
Erdgas	0,182	100%	Intep, REIDA 2024
Biomasse (Holz)	0,003	0%	Intep, REIDA 2024
Fernwärme	0,091	39,8%	Intep, REIDA 2024
Elektrizität	0,018	1,5%	Intep, REIDA 2024

Berechnung von Fläche und Energiebezugsfläche

Die **Gesamtfläche fertige Bauten** ist das Total der Flächen der Liegenschaften der Immobilien-Anlageprodukte für das jeweilige Bilanzjahr (Kalenderjahr).

Nicht als fertige Bauten gelten angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte sowie einzelne Liegenschaften, für die zeitnah ein Verkauf oder eine Gesamtsanierung anstehen. Liegenschaftskäufe im Geschäftsjahr und im Geschäftsjahr fertiggestellte Bauprojekte sind nicht enthalten, diese werden jeweils erst im Folgejahr als fertige Bauten bilanziert.

Als Flächentyp wird die aus der vermietbaren Fläche (VMF) berechnete Energiebezugsfläche (EBF) verwendet. Für die Berechnung der Energiebezugsfläche aus der vermietbaren Fläche wurden die folgenden Umrechnungsfaktoren nach Gebäudekategorie der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen KKV wie folgt verwendet:

Gebäudenutzung	Umrechnungsfaktor (EBF)/(VMF)
Wohnbauten	1,3
Kommerziell genutzte Bauten	1,2
Gemischt genutzte Bauten	1,25

Massgebliche Fläche und Abdeckungsgrad

Der **Anteil Messwerte an der Gesamtfläche der fertigen Bauten** im Verhältnis aller fertigen Bauten, umfasst all jene fertigen Bauten, welche einen tatsächlichen Messwert für die Raumheizung und den Allgemeinstrom aufweisen. Dieser Wert wird infolge der Vorgaben der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) ausgewiesen.

Der **Abdeckungsgrad** ist die massgebliche Fläche der fertigen Bauten in m² im Verhältnis zur Gesamtfläche aller fertigen Bauten in m² des Immobilienportfolios. Als massgebliche Fläche gilt entweder die Energiebezugsfläche (EBF) oder die vermietbare Fläche (VMF), für die der Energieverbrauch gemessen oder berechnet wird, in Quadratmeter (m²). Der Abdeckungsgrad bildet sich somit aus dem Verhältnis der Bezugsfläche EBF der Bestandsliegenschaften mit genügend Energiedaten und der Bezugsfläche EBF sämtlicher Bestandsliegenschaften.

Shape the future
with confidence

Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
www.ey.com/de_ch

An die Geschäftsführung von

Zurich Invest AG, Zürich

Zürich, 20. Februar 2025

Bericht des unabhängigen Prüfers über ausgewählte Umweltkennzahlen

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Indikatoren für nichtfinanzielle Belange im Portfolio des Zurich Investment Fonds Immobilien Direkt Schweiz (ZIF Immobilien Direkt Schweiz), welcher von der Zurich Invest AG (ZIAG) (die Gesellschaft) verwaltet wird und auf der Website (die Website, siehe: https://www.zurichinvest.ch/de/ueber-uns/nachhaltigkeit/immobilien-schweiz) publiziert werden, für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 durchzuführen. Die spezifische Immobiliengruppe, auf die sich dieser Bericht zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit bezieht, ist: Zurich Immobilien Fonds (ZIF Immobilien Direkt Schweiz).

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit bezog sich auf ausgewählte Indikatoren. Eine Übersicht über die Indikatoren, die Gegenstand dieses Auftrags sind, ist im Anhang dieses Berichts zu entnehmen (die Indikatoren).

Wir haben keine Prüfungshandlungen für andere im Bericht enthaltene Informationen als für die im vorangegangenen Absatz beschriebenen durchgeführt und geben dementsprechend auch keine Schlussfolgerung zu anderen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien
Die Gesellschaft hat folgende Kriterien als anwendbar definiert (die anwendbaren Kriterien):
Asset Management Association Switzerland (AMAS) gemäss Zirkular «umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds 04/2022 nach Schweizer Recht». Eine Zusammenfassung dieses Zirkulars kann der AMAS-Homepage entnommen werden.

Inhärente Grenzen
Die Genauigkeit und Vollständigkeit ausgewählter Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Methoden zur Bestimmung, Berechnung und Schätzung dieser Daten mit inhärenten Grenzen verbunden. Ausserdem ist die Quantifizierung der Indikatoren für nichtfinanzielle Belange mit inhärenter Unsicherheit verbunden, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Faktoren für die Emissionsfaktoren und der Werte, die beispielsweise für die Kombination der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfungsbericht sollte daher im Zusammenhang mit dem AMAS-Zirkular «umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds 04/2022 nach Schweizer Recht» seinen Definitionen und Verfahren zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange gelesen werden.

Shape the future
with confidence

Verantwortung der Geschäftsleitung
Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie für die Aufstellung und Darstellung der ausgewählten Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) in allen wesentlichen Belangen entsprechend den anwendbaren Kriterien. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen, soweit dies für die Erstellung ausgewählter Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) von Bedeutung ist, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtürmer sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung
Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet *International Standard on Quality Management 1* an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, dass Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung
Unsere Verantwortung ist es, auf der Grundlage der von uns erlangten Nachweise eine Schlussfolgerung zu den ausgewählten Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ausgewählten Indikatoren frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Erläuterung der durchgeführten Prüfungshandlungen
Die im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durchgeführten Prüfungshandlungen weichen in ihrer Art und ihrem zeitlichen Ablauf von jenen zur Erlangung hinreichender Sicherheit ab und sind in ihrem Umfang weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird, als wenn eine Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit durchgeführt worden wäre. Unsere Prüfungshandlungen sind darauf ausgerichtet, mit einem Zusicherungsgrad mit begrenzter Sicherheit als Basis für unsere Schlussfolgerung zu dienen, und erfüllen nicht alle Nachweise, die erforderlich wären, wenn ein Prüfungsauftrag mit hinreichender Sicherheit durchgeführt würde.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Prüfungshandlungen umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Shape the future with confidence

Unsere Prüfungshandlungen zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfassten folgende:

- Beurteilung der Eignung der anwendbaren Kriterien und ihrer einheitlichen Anwendung
- Befragung wichtiger Mitarbeitenden zum Erlangen eines Verständnisses des Geschäfts- und Berichterstattungsprozesses, einschliesslich der Nachhaltigkeitsstrategie, der Grundsätze und des Managements
- Befragung der Schlüsselpersonen von der Gesellschaft, um ein Verständnis des Systems für die Nachhaltigkeits- oder nichtfinanziellen Berichterstattung während des Berichtszeitraums, einschliesslich des Prozesses zur Erhebung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Indikatoren und nichtfinanziellen Informationen zu erlangen
- Überprüfung der korrekten Anwendung der Berechnungskriterien im Einklang mit den in den anwendbaren Kriterien dargelegten Methoden
- Analytische Prüfverfahren zur Unterstützung der Plausibilität der Daten
- Identifizierung und Prüfung der den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen
- Prüfung der zugrunde liegenden Ausgangsinformationen auf Stichprobenbasis, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der dadurch erlangten Prüfungsnachweise sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Bericht der Zurich Invest AG (ZIAG) nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Ernst & Young AG

Mark Veser
(Qualified Signature)
Partner

Jasper Coppens
(Qualified Signature)
Manager

Beilage

- Anhang 1: Übersicht der Indikatoren, welche Gegenstand des Berichts sind.

Anhang: Übersicht der Kennzahlen, welche Gegenstand des Berichts sind:

Gefäss	Kennzahl	Masseinheit	Rapportierter Wert 2023
ZIF Immobilien Direkt Schweiz	Gesamtfläche	m^2	281’756
	Abdeckungsgrad mit Messwerten	Anteil der Fläche mit effektiv erhobenen Messwerten in %	94
	Energieverbrauch	MWh	39’909
	Energie-Intensität	kWh pro m^2	141.6
	Energieträger-Mix	% Nicht-fossil	14
		% Fossil	86
	Treibhausgasemissionen CO_2e	Total [Tonnen]	7’398
		Scope 1 [Tonnen]	6’853
		Scope 2 [Tonnen]	545
	Treibhausgas-Intensität	Kilogramm CO_2e pro m^2	26.3

Zurich Invest AG
Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich
Telefon 044 628 78 88
zif@zurich.ch
www.zurichinvest.ch

Die abgebildeten Zeichen sind Markenzeichen der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG und als solche weltweit eingetragen.

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG übernimmt keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für die Empfängerin resp. den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss oder zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar.

ZH54329d-2502