

Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt

2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG | zurichinvest.ch



Im Jahr 2024 resultierte eine positive Gesamtrendite dank einer hohen Netto-Cashflow-Rendite von 4,2 Prozent und der weiteren Stabilisierung der Portfoliowerte. Für das gesamte Jahr ergibt sich ein Nettoergebnis von 21 Millionen Euro, was einer Gesamtrendite von ca. 1,95 Prozent entspricht.



Eine moderate Leerstandsquote von 6,2 Prozent konnte dank der hohen Qualität des Liegenschaftsportfolios gehalten werden, während die Gesamtleerstandquoten in den letzten 12-18 Monaten im Markt allgemein gestiegen sind.



Grosse Fortschritte konnte das Asset Management in den projektierten Bauvorhaben erreichen. Eine unanfechtbare Genehmigung für das Bauprojekt «London Bishopsgate 55» wurde von den lokalen Behörden erteilt.



Der Verkauf kleinerer nicht-strategischer Vermögenswerte wurde 2024 mit drei Transaktionen im Gesamtwert von rund 30 Millionen Euro über Marktwert erfolgreich abgeschlossen.



Wirtschaft und Immobilienmarkt Europa



Wirtschaftsentwicklung

Der Wirtschaftsmotor Deutschland, der rund ein Viertel zur Wirtschaftsleistung der Eurozone beiträgt, verzeichnete gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) in den letzten fünf Jahren ein Nullwachstum und ist somit für einen Grossteil der europäischen Konjunkturschwäche verantwortlich. Eine kriselnde (Auto-)Industrie, steigende Zinsen und Energiepreise sowie ausbleibende Reformen belasten die Wirtschaft. Die Eurozone wächst 2024 laut vorläufigen Zahlen von Eurostat ¹ um 0,9 Prozent und ähnlich stark wie die Schweiz und Grossbritannien. Im Vergleich zeigt sich die US-Wirtschaft mit 2,8 Prozent deutlich dynamischer. Auch andere europäische Schwergewichte wie Frankreich mit einem Wirtschaftswachstum von 0,7 Prozent (begünstigt durch die Olympiade) und Spanien mit 3,5 Prozent schneiden besser ab als Deutschland.

Die zähe Wirtschaft beeinträchtigt zunehmend auch den Arbeitsmarkt in Deutschland: 2024 wurden lediglich 30'000 neue Stellen geschaffen, was nicht nur deutlich weniger als in der Schweiz (38'000) ist, sondern im Vergleich zu Spanien (546'000), Italien (390'000) und Frankreich (116'000) geradezu marginal erscheint. Immerhin bleibt die Arbeitslosenquote mit 3,4 Prozent stabil, während sie in der Schweiz bei 4,5 Prozent und in der Eurozone bei 3,9 Prozent liegt (gemäss ILO-Definition ²).

Das Lohnwachstum in der Eurozone betrug im dritten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr 4,4 Prozent, was die Binnennachfrage stützt. Erste positive Signale zeigen sich auch bereits im Einkaufsmanagerindex für die Industrie. Zudem könnten weitere Zinssenkungen die Konjunktur beleben. Laut IWF wird für das Jahr 2025 ein globales Wirtschaftswachstum von 3,3 Prozent prognostiziert, während die Eurozone mit 1,0 Prozent und Deutschland mit 0,7 Prozent nur eine moderate Expansion verzeichnen dürften.

	Erwartetes Bevölkerungswachstum (% 5-Jahres-Durchschnitt)	Inflation (% ggü. Vorjahr)	Arbeitslosigkeit (%)	Politische Stabilität, Abwesenheit von Gewalt (Perzentilrang)	Durchschnittliche Bonitätsnote
Deutschland	-0,1%	2,8%	3,4%	66%	AAA Stable
Vereinigte Staaten von Amerika	0,6%	2,9%	4,1%	47%	AA+ Stable
Vereinigtes Königreich	0,4%	2,5%	4,4%	62%	AA- Stable
Frankreich	0,3%	1,8%	7,8%	56%	AA- Negative
Schweiz	0,7%	0,6%	4,5%	88%	AAA Stable
Spanien	1,0%	2,8%	10,6%	55%	A- Positive
Italien	-0,2%	1,4%	6,2%	65%	BBB- Stable
Polen	-0,2%	3,9%	3,0%	64%	A- Stable
Ungarn	-0,2%	4,8%	4,3%	72%	BBB Stable

Arbeitslosenquote SECO: Dezember 2024, 2,8 Prozent

Quelle: Wüest Partner 2024

¹ Euro indicators EUROSTAT, 30. Januar 2025

² ILO-Definition: Umfasst alle Arbeitssuchenden, während die Arbeitslosenquote gemäss SECO nur Registrierte beim RAV berücksichtigt.

Ab 2026 wird mit einer Wachstumssteigerung gerechnet – aktuell geht die Europäische Zentralbank von 1,3 Prozent für den Euroraum und Deutschland aus. Diese Prognosen sind jedoch mit hoher Unsicherheit behaftet, insbesondere durch den eskalierenden Handelskonflikt, aber auch durch weitere Unwägbarkeiten des politischen Kurswechsels in den USA sowie durch politische Instabilitäten in Europa. In Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, den Niederlanden, Bulgarien, Rumänien und Österreich sind Regierungen teilweise handlungsunfähig oder mit Regierungskrisen beschäftigt, was wirtschaftspolitische Entscheidungen erschwert.

Nach einer Phase der Zinserhöhungen bis September 2023, in welcher der Einlagensatz auf 4,0 Prozent stieg, leitete die EZB im Juni 2024 eine geldpolitische Wende ein. Bis Januar 2025 wurde der Einlagensatz in fünf Schritten auf 2,75 Prozent gesenkt, weitere Senkungen bis auf 2 Prozent sind inflationsabhängig durchaus denkbar. Die Inflation lag im Dezember 2024 bei 2,4 Prozent, doch einzelne Sektoren wie Dienstleistungen verzeichneten mit 3,9 Prozent weiterhin hohe Teuerungsraten. Bis Ende 2025 wird eine Normalisierung der Inflationsrate im Bereich von 2,1 Prozent erwartet.

Der Schweizer Franken wertete sich 2024 gegenüber dem Euro um 1,3 Prozent ab. Der EUR/CHF-Wechselkurs bewegte sich zum Jahresende bei EUR/CHF 0.94 und erreichte kurzfristig EUR/CHF 0.92. Experten gehen davon aus, dass sich der Kurs 2025 in dieser engen Bandbreite stabilisieren wird. Gegenüber dem US-Dollar verlor der Euro deutlich an Wert. Die wirtschaftliche Unsicherheit in der Eurozone setzt den Euro unter Druck, bis Ende 2025 wird ein schwächerer EUR/USD-Kurs nahe der Parität erwartet.

Europa in Zahlen

2,4%

Inflationsrate Eurozone
Ende 2024

1,0%

Prognostiziertes
Wirtschaftswachstum 2025
Eurozone

-1,3%

Abwertung Schweizer
Franken gegenüber Euro

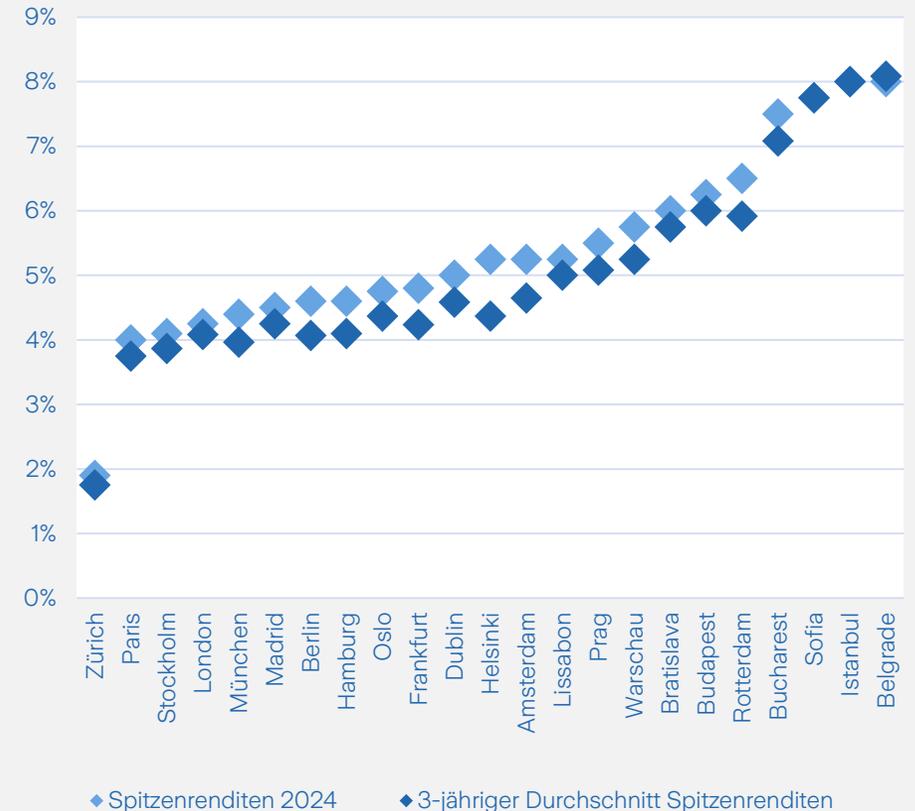
Quelle: Eurostat 2025

Trotz anhaltender Konjunkturschwäche, hoher Finanzierungskosten und schwächelnder Vermietungsmärkte dürfte der europäische Transaktionsmarkt 2024 laut BNP eine leichte Erholung (+21 Prozent) auf niedrigem Niveau verzeichnen, nachdem das Volumen 2023 beinahe halbiert wurde. Vermehrt kamen selektive Zukäufe kleinerer Core- und Core-Plus-Objekte zustande. Für 2025 wird eine weitere Belebung erwartet, insbesondere bei abnehmender (Zins-)Unsicherheit. London behauptet dank hoher Liquidität und starker internationaler Nachfrage weiterhin die Spitzenposition, gefolgt von Madrid, das mit positiven Rahmenbedingungen und vielversprechenden wirtschaftlichen Aussichten überzeugt. Opportunistische Investoren profitieren jetzt von Preisabschlägen und nehmen verstärkt Value-Add-Objekte ins Visier.

Die Spitzenrenditen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien blieben im Jahr 2024 stabil, wobei sich eine weitere Ausdifferenzierung von Lage und Objektqualität zeigte. Sekundäre Bürostandorte verbuchten teils deutliche Preisabschläge, insbesondere durch eine nachlassende Mietpreisentwicklung. Bei erstklassigen Büros und Highstreet-Retail deutet sich für das Jahr 2025 eine leichte Renditekompression an.

Es wird erwartet, dass Anpassungen am Green-Deal vorgenommen werden, um eine Balance zwischen Klimaschutz und wirtschaftlichem Wachstum zu wahren – mögliche Ausnahmeregelungen könnten dabei für etwas Spielraum sorgen. Gleichzeitig erhöhen die EU-weiten Richtlinien (SFDR, EPBD und CSRD) bereits jetzt die Anforderungen an Transparenz, Energieeffizienz und ESG-Berichterstattung von Immobilienportfolios. Immobilienakteure sind daher angehalten, ihre Portfolio- und Betriebsstrategien anzupassen, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und den Risiken sogenannter «Stranded Assets» vorzubeugen. Parallel dazu verschärfen Mietrechts- und Wohnraumregulierungen in Städten mit knappem Wohnungsangebot den Renditedruck, was Investoren vermehrt auf alternative Nutzungen ausweichen lässt.

Ankaufsrenditen in ausgewählten europäischen Büromärkten



Quelle: Wüest Partner 2025

Wirtschaft und Immobilienmarkt Europa

Vermietungsmarkt

Auf dem Büroflächenmarkt liegen die Neuvermietungsumsätze weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Entsprechend sind auch die Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahresquartal in fast allen europäischen Städten weiter angestiegen. Am höchsten ist die Leerstandsquote in Deutschland in Frankfurt (10,4 Prozent) und Düsseldorf (10,1 Prozent), die nun mit London gleichauf liegen.

Die Nachfrage auf den wichtigsten Büromärkten konzentriert sich auf hochwertige, ESG-konforme Objekte an zentralen Lagen (Central Business District (CBD), repräsentative Standorte), wodurch Spitzenmieten im Jahresverlauf weiter anstiegen. Besonders in München wurde mit 54 Euro pro Quadratmeter im Monat und einem Wachstum von 12 Prozent ein neuer Höchstwert erreicht. Ebenfalls stark profitiert haben Premiumobjekte in den Stadtzentren von London, Madrid und Paris. Eine nachhaltige Trendwende in Bezug auf die Büroflächennachfrage ist aufgrund des wirtschaftlichen Umfelds und der neuen Arbeitswelten vorerst nicht zu erwarten.

Europäische Retailflächen waren einzig an erstklassigen Lagen im letzten Jahr von einer robusten Nachfrage geprägt (Luxussegment), was in den Hauptmetropolen zu deutlichen Mietsteigerungen führte. Weiterhin positiv bleibt aber die Perspektive von Lagerflächen für den Versandhandel, diese Entwicklung wird durch Trends wie Re- und Nearshoring sowie strengere ESG-Vorschriften beeinflusst.



Performance-Übersicht

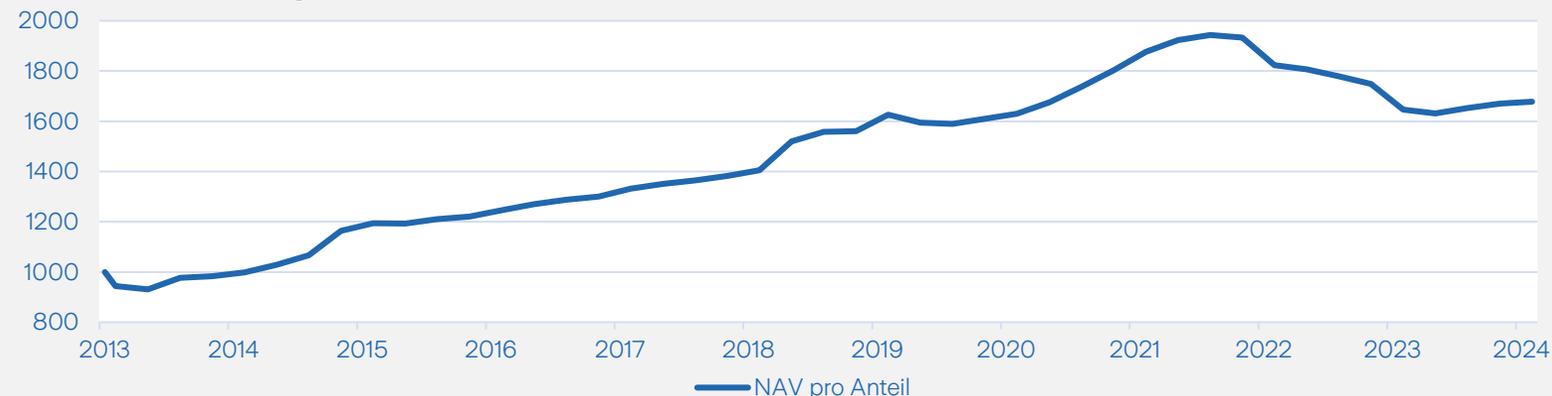


Die 36 Liegenschaften der Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt werden zum Jahresende 2024 mit 1,22 Milliarden Euro bewertet. Die Kapitalrendite war mit -1,7 Prozent leicht negativ, da die Immobilienwerte im ersten Quartal marktgetrieben korrigiert wurden. Zudem belastete die Umstellung des Bewertungsansatzes von einer Bestands- auf Projektbewertung aufgrund der geplanten Bautätigkeit der Liegenschaft «Mollstrasse» in Berlin den Kapitalwert vorübergehend negativ.

In den letzten drei Quartalen des Jahres 2024 verzeichnete Immobilien Europa Direkt dank der weiteren Stabilisierung der Portfoliowerte eine positive Gesamtrendite. Für das gesamte Geschäftsjahr ergab sich aus einem Nettoergebnis von 21 Millionen Euro eine positive Gesamtrendite von 1,95 Prozent.

Die Einkommensrenditen waren mit über 4,2 Prozent über das gesamte Jahr hinweg weiterhin stark, da der geringe Verschuldungsgrad, die hohen Mieteinnahmen und die Indexierungsmerkmale des Portfolios die Mieteinnahmen stützten. Der Währungseffekt zusammen mit Veränderungen der Bewertung von Finanzderivaten sowie latenten Steuern war mit -0,5 Prozent klein.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen	
Bruttoinventarwert (GAV)	1'341'734'438
Nettoinventarwert (NAV)	998'225'771
Nettoinventarwert pro Anteil	1'699
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	36
EBIT-Marge	74,05%
Fremdfinanzierungsquote	21,76%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	1,07%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,46%

Rendite	
Laufjahr (NAV pro Anteil)	1,95%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	0,63%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	4,78%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,99%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,46%

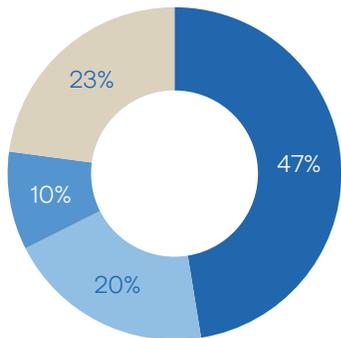
Quelle: Huwiler 2024

Strategie

Das Portfolio umfasst 36 gut positionierte Immobilien. Diese sind auf zehn Länder geografisch breit diversifiziert. 62 Prozent der Liegenschaften befinden sich in Deutschland, Frankreich und Grossbritannien. Die Anlagestrategie fokussiert sich unverändert auf «Winning-Cities», welche sich in den letzten 24 Monaten auch als äusserst resilient herausstellten. Der Schwerpunkt bleibt dabei bei zentralen Bürogebäuden mit Beimischung von attraktiven Nutzungen wie z. B. dem Bildungssektor, Logistik, Hotel oder Food-Retail.

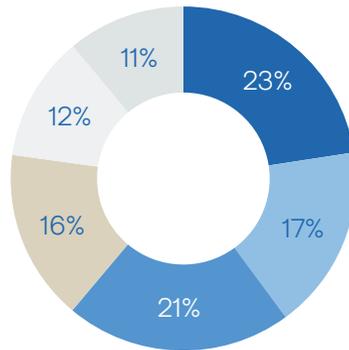
2024 standen allem voran wertschaffende Projekte im Bestandsportfolio im Fokus, welche das Nachhaltigkeitsprofil der Immobilien weiter optimiert und eine langfristige Vermietung von Flächen speziell im Bürosektor zu attraktiven Mietzinsen zulässt. Weiter wurde das Finanzierungsportfolio optimiert. Mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 3,1 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,8 Prozent ist die Anlagegruppe solide aufgestellt.

Nutzungsstruktur



■ Büro
■ Einzelhandel/Verkauf
■ Industrie/Gewerbe
■ Übrige (inkl. Parking)

Marktwert nach Region



■ Frankreich
■ Deutschland
■ UK
■ Benelux
■ Skandinavien
■ Übrige

Eigen- und Fremdkapital

37

Investoren
Ende 2024

21,7%

Fremdkapitalquote

100%

Investitionsquote

Zum Jahresende zählte die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt insgesamt 37 Investoren. Das Kapital ist vollständig investiert. Etwa 85 Prozent des Nettoinventarwerts wurden im Dezember 2024 von den zehn grössten Investoren gehalten.

Während des Jahres konnte die Anlagegruppe einen Neugeldzufluss von insgesamt 7 Millionen Euro verzeichnen. Die Rücknahmen aus 2023 konnten via Zessionen bedient werden. Insgesamt wurde ein Volumen von 3,2 Millionen Euro zwischen Anlegern gehandelt. Zum Jahresende 2024 musste die Anlagegruppe lediglich eine Rücknahmeforderung von 26 Millionen Euro entgegennehmen, die nach Ablauf der Rücknahmefrist im Februar 2026 fällig wird. Ein Interessent für eine Zession des gesamten Volumens wurde bereits gefunden.

Quelle: Huwiler 2024



Marktkorrekturen bieten Chancen

Anhand der Marktkorrektur und der kapitalseitigen kurzzeitig gestörten Nachfrage, unter anderem getrieben durch die begrenzte Verfügbarkeit von Fremdkapital, sind Immobilien mit attraktiven Renditeprofilen in verschiedenen Kernmärkten und Sektoren verfügbar.



Logistik im Fokus

Insbesondere Industrie- und Logistiksegmente haben sich auf attraktive Preispunkte erholt und werden durch starke strukturelle Fundamentaldaten unterstützt. Ein Allokationsausbau durch Ankäufe wird daher für 2025 angestrebt.



Wertsteigerndes Wachstum

Die Preise weisen eine Bodenbildung auf, was auf einen attraktiven Einstiegspunkt hindeutet. Historisch haben Portfolios, die in diesem Marktzyklus investiert haben, langfristig outperformed. Entsprechend wird ein wertsteigerndes Wachstum des Portfolios angestrebt.

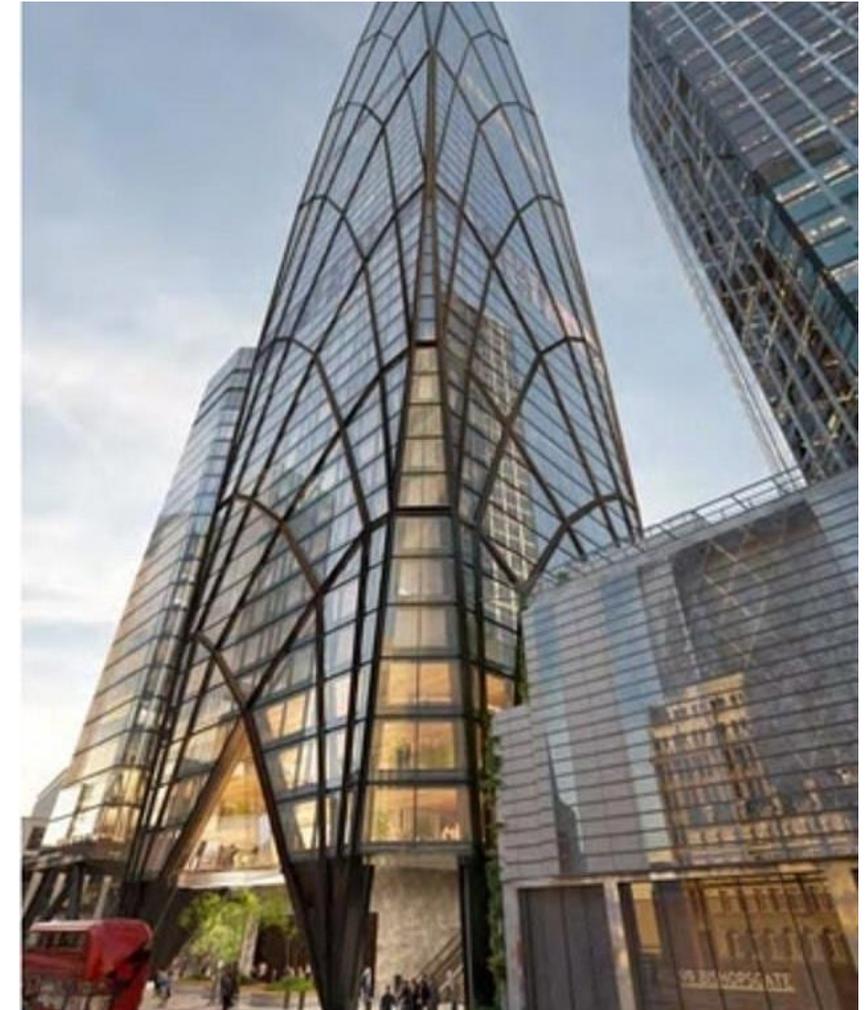
Asset Management



Die lokalen Asset-Management-Teams haben auch 2024 intensiv an der Vermietung der leerstehenden Flächen gearbeitet. Die Leerstandsquote beträgt Ende Dezember 2024 tiefe 6,2 Prozent. Nicht dazu gezählt werden die Flächen in der Londoner Liegenschaft «Bishopsgate 55» sowie das von zuvor von Volkswagen belegte Gebäude in der Berliner «Mollstrasse», da diese projektbezogen geräumt wurden, um für eine umfassende Neubau/Sanierung vorzubereiten.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 7,4 Jahre bis zur Kündigungsoption und 9,7 Jahre bis zum Vertragsende. Das Portfolio bietet speziell bei den unmittelbar auslaufenden und leestehenden Flächen im Bürosektor attraktives Wiedervermietungspotential. Rund zehn Prozent der Mietverträge sind «at break» oder laufen bis Dezember 2025 aus. Derzeit gehen wir davon aus, dass nur 1,3 Prozent der auslaufenden Flächen leer stehen werden, da wie die Tabelle untenstehend aufzeigt, keine der auslaufenden Mieten sich in einer signifikanten «over-rent» Situation befinden.

	Nettomiete (EUR)	Marktmiete (EUR)	Potenzial (in %)
Büro	28'623'113	41'294'498	44,27%
Industrie/Gewerbe	7'244'191	7'035'776	-2,88%
Einzelhandel/Verkauf	18'397'942	16'792'038	-8,73%
Übrige	15'008'294	15'351'134	2,28%
Total	69'273'540	80'473'446	16,17%





«Bishopsgate 55», London

Ein grosser Erfolg konnte in London gefeiert werden. Die örtlichen Behörden haben die endgültige und unanfechtbare Genehmigung für das Bauprojekt «London Bishopsgate» erteilt. CBRE wurde mandatiert, um mit den Vorbereitungen für den Verkaufsprozess zu starten. Der Verkaufsstart wird voraussichtlich im Jahr 2025 anlaufen, je nachdem wie gut sich der Markt entwickelt. In der Zwischenzeit hat das lokale Asset-Management-Team zwei Makler mit der Vorvermietung für das Projekt beauftragt, um für potenzielle Käufer zusätzliche Planungssicherheit zu schaffen.



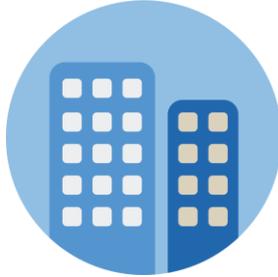
«Mollstrasse», Berlin

Das Projektteam legte die vereinbarten Vorabgenehmigungsunterlagen für das Mischnutzungsprojekt «Berlin Mollstrasse», vor. Die örtliche Behörde äusserte sich im Dezember 2024 allgemein positiv über das Projekt. Das Asset-Management-Team erwartet nun eine offizielle Stellungnahme des zuständigen Bezirks in Berlin, diese wird im ersten Quartal 2025 erwartet. Ausgehend von dieser wird im Anschluss das weitere Vorgehen und der Umfang der Sanierung bestimmt. In der Zwischenzeit haben das Fondsmanagement-Team und die lokalen Investmentteams Gespräche mit dritten Darlehensgebern über die Möglichkeit der Finanzierung einer Umgestaltung geführt.

Weitere Projekte

In Spanien wurde der Mietvertrag mit dem Kinobetreiber in Madrid bis 2027 verlängert. Das Asset-Management-Team arbeitet derzeit mit dem örtlichen Architekten an dem Renovierungsprojekt. Die bevorzugte Strategie besteht darin, das Kino in Wohnungen umzunutzen und die Liegenschaft mit oder ohne genehmigte Planung zu veräussern, da potenzielle Investoren Interesse an beiden Optionen gezeigt haben.

Ein Sanierungsprojekt in München schreitet wie geplant voran und liegt im Budget. Das lokale Team erwartet, dass die derzeit geringe Nachfrage nach Flächen sich im Jahr 2025 verbessern wird. Zwei Interessenten haben bereits Interesse an ca. 2'000m² bekundet. Die Intensität der Verhandlungen dürfte nach der Ferienpause im ersten Quartal 2025 wieder zunehmen.



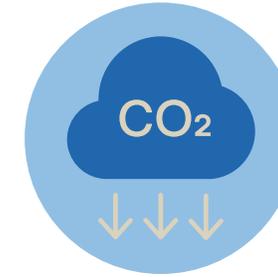
Grossprojekte in Berlin, London, München und Madrid

Die lokalen Asset-Management-Teams werden auch 2025 zahlreiche Vorhaben im bestehenden Portfolio vorantreiben. Grössere Projekte stehen in Berlin, London, München und Madrid an.



Punktuelle Erhöhung von projektbezogenem Leerstand

Die damit verbundenen Aufgaben können vorübergehend zu einer Erhöhung der projektbezogenen Leerstände führen. Die Ertragssituation des Portfolios wird dadurch aber voraussichtlich nicht gefährdet, sondern langfristig durch attraktive Flächen gestärkt.



Fortschritt in der Dekarbonisierung

Mit der Umsetzung der Massnahmen können zudem die immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitsanforderungen fortlaufend eingehalten und der Dekarbonisierungspfad weiter verfolgt werden.

Investitionen/Desinvestitionen



Ankäufe

2024 hat die Anlagegruppe keine Akquisitionen getätigt. Nach der starken Preiskorrektur 2023 bis Mitte 2024 und der nun verzeichneten Preisstabilisierung, sehen wir für 2025 neue interessante Investitionsmöglichkeiten.

Verkäufe

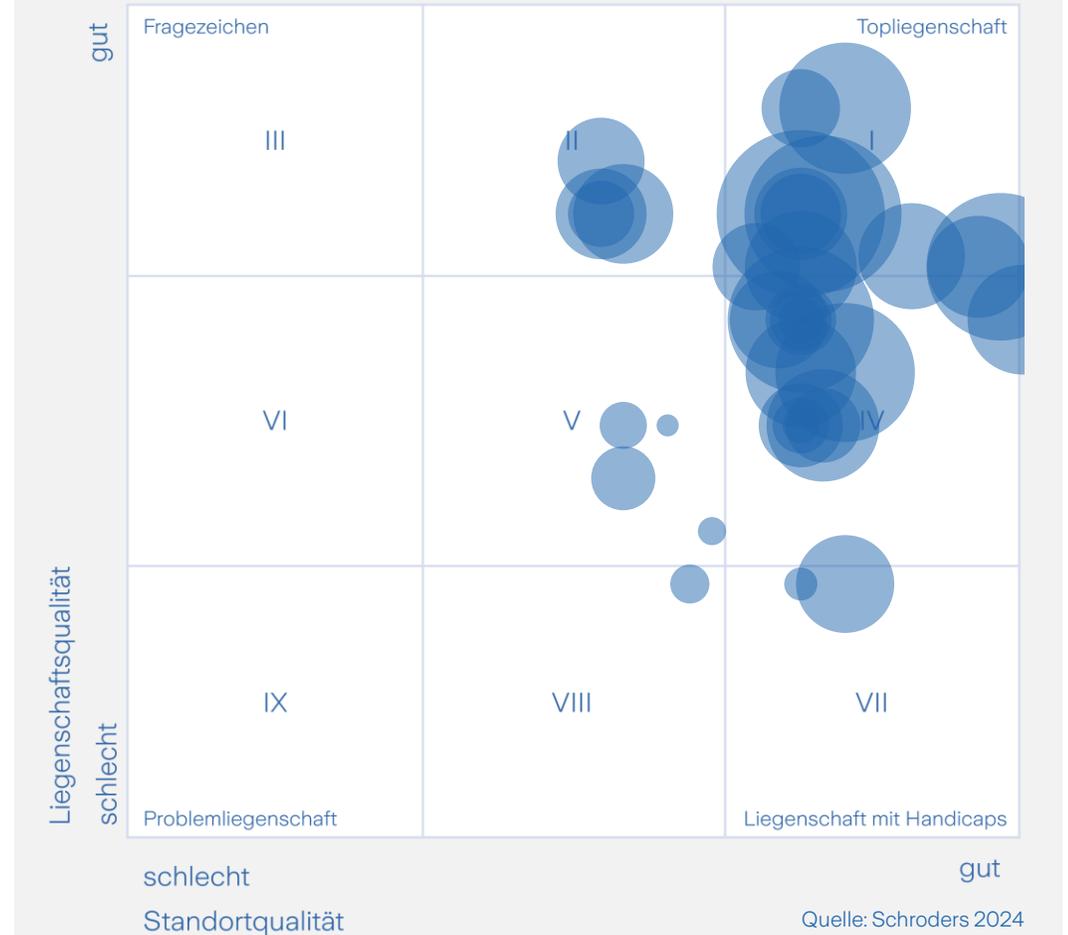
Der Verkauf kleinerer nicht-strategischer Vermögenswerte wurde 2024 mit drei Transaktionen im Gesamtwert von rund 30 Millionen Euro über Marktwert erfolgreich abgeschlossen:

- Verkauf von «Gebäude 83» auf dem Amsterdamer Bürocampus: Der Verkauf eines kleinen, nicht zum Kerngeschäft gehörenden und leerstehenden Bürogebäudes (ca. 400m²) wurde im vierten Quartal 2024 zu einem Verkaufspreis von 1,7 Millionen Euro abgeschlossen.
- Die Veräusserung der Liegenschaften «Berlin Kladow» und «Berlin Gatow» wurde im ersten Quartal 2024 zu einem Verkaufspreis von 28,7 Millionen Euro abgeschlossen.

Weiter kleine, nicht-strategische Verkäufe sind für 2025 geplant:

- Nach Jahresende im Januar 2025 schloss die Anlagegruppe den Verkauf seiner 50-prozentigen Beteiligung an dem Joint Venture «Metromar» ab, einem Einkaufszentrum in Sevilla.
- In Frankreich hat das Transaktionsteam die Veräusserung von drei kleinen Logistikobjekten in Dijon und Bordeaux vorangetrieben, bei denen der Geschäftsplan abgeschlossen ist und die Grösse (jedes Objekt ≤ 10 Millionen) nicht den Kriterien des Fonds entsprechen. Für die abschliessende Due-Diligence-Phase wurde ein institutioneller Käufer ausgewählt. Der angebotene Preis liegt über den aktuellen Bewertungen.

Übersicht Portfolioqualität



Nachhaltigkeit

Verschiedene ESG-bezogene Initiativen, die für 2024 geplant waren, wurden während des Jahres umgesetzt. Die Verco-Bewertung des Portfolios (Net Zero Carbon Analyse) wurde abgeschlossen. Der Fonds hat einen Net-Zero-Carbon-Pfad für jedes Objekt im Portfolio sowie für den gesamten Fonds erhalten. Für jede Liegenschaft wurden Massnahmen zur Effizienzoptimierung identifiziert.

Neue BREEAM-Zertifizierungen und Rezertifizierung wurden vom französischen Asset Management-Team durchgeführt. Um den Zertifizierungsgrad des Portfolios weiter zu verbessern, wurden neue Zertifizierungs- und Rezertifizierungsverfahren für beide Hotels des Portfolios (Barcelona bzw. Gatwick) eingeleitet.

Die Installation von Sonnenkollektoren in Romford, London, hat begonnen und soll im ersten Halbjahr 2025 abgeschlossen sein.

GRESB

Das Portfolio erzielte in der GRESB Benchmark 2024 84 Punkte und eine 4-Sterne-Bewertung. Änderungen in der GRESB-Methodologie führten zu einer signifikanten Änderung in der Bewertung der Immobilien und einer niedrigeren Management-Score. Diese neuen Erfordernisse werden im nächsten Jahr angegangen und somit sollten wir die Bewertung wieder verbessern können. Wir gehen davon aus, dass der Fonds ohne die jüngsten methodologischen Änderungen eine 5-Sterne-Bewertung erreicht hätte.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit finden Sie im Web: www.zurichinvest.ch.

Hier geht's direkt zu den [ASIP-Kennzahlen](#).

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahlen	2023 ²
Abdeckungsgrad	78,1%
Energieträgermix	
– fossil	41,9%
– erneuerbar	58,1%
Energie-Intensität (kWh/m ²)	156,30
Treibhausgasemissionen ¹ (t CO ₂ e)	11'015
Treibhausgasintensität ¹ (kg CO ₂ e/m ²)	23,42

¹ Scope 1 und 2

² Messperiode April 2023 bis März 2024

Quelle: Schroders 2024

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG und die Zürich Anlagestiftung übernehmen keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnen 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 und der Zürich Anlagestiftung 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. Eine Kaufentscheidung ist aufgrund der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien sowie des jeweils aktuellen Jahresberichts der Zürich Anlagestiftung zu treffen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürich Anlagestiftung oder 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. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Herausgeberin und Verwalterin der Anlagegruppen ist die Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Depotbank ist die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich. Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung ist die Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Ebenso sind sie unter www.zurich-anlagestiftung.ch einsehbar. Als Anleger der Zürich Anlagestiftung sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.