

Zürich Anlagestiftung Immobilien USA

2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG | zurichinvest.ch



Obwohl die Inflation weiterhin erhöht bleibt und die Leitzinsen bislang nur geringfügig gesenkt wurden, erweist sich die US-Wirtschaft als widerstandsfähig und verzeichnet seit dem zweiten Quartal 2024 ein solides Wachstumstempo.



Die Netto-Cashflow-Rendite beträgt 3,6 Prozent und konnte absolut um 18 Prozent gesteigert werden. Aufgrund marktgetriebener Abwertungen im ersten Quartal und verschobenen Zinssenkungen der Federal Reserve, resultierte ein Kapitalverlust aus Neubewertung in Höhe von -5,3 Prozent.



Im Dezember 2024 wurde für 66,75 Millionen US-Dollar eine dritte Wohnimmobilie erworben. Die Immobilie «Matrix Hudson» befindet sich im dynamischen Vorstadtmarkt Metro West in Boston. Das Portfolio wuchs somit auf insgesamt zehn Liegenschaften.



Der Fonds hat 100 Prozent des Anlegerkapitals abgerufen. Derzeit besteht eine Investitionskapazität von rund 141 Millionen US-Dollar bestehend aus der Erschliessung der anvisierten Fremdfinanzierungsquote von ca. 20 Prozent und einer Cashreserve von 26 Millionen US-Dollar.



Wirtschaft und Immobilienmarkt USA



Wirtschaftsentwicklung

Obwohl die Inflation weiterhin erhöht bleibt und die Leitzinsen bislang nur geringfügig gesenkt wurden, erweist sich die US-Wirtschaft als widerstandsfähig und verzeichnet seit dem zweiten Quartal 2024 ein solides Wachstumstempo. Nach Angaben des U.S. Bureau of Economic Analysis (BEA) legte das inflationsbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr 2024 um 2,8 Prozent zu und lag damit leicht über den Mitte 2024 prognostizierten Werten. Wesentliche Treiber des Wirtschaftswachstums waren robuste private Konsumausgaben in den Bereichen Gesundheitspflege und Freizeit, steigende Exporte sowie höhere Staatsausgaben. Im Gegensatz dazu fiel das Niveau der Bautätigkeit im Wohnungssektor deutlich hinter die Vorjahreswerte zurück.¹

Für das Jahr 2025 prognostizieren Analysten, je nach Ausgestaltung der wirtschaftspolitischen Veränderungen durch die neue Regierung, eine leichte Wachstumsverlangsamung oder sogar ein kurzfristig starkes Wirtschaftswachstum. Die Prognosen weisen je nach Szenario eine grosse Spannweite auf und sind mit grosser Unsicherheit behaftet, da unklar ist, ob Wahlversprechen gemäss dem «Project 2025» in ihrer maximalen Form umgesetzt werden. Potenziell grossen Einfluss auf die Wirtschaftsentwicklung haben eine Einführung von Handelszöllen, eine starke Deregulierung, die Ausschaffung illegaler Immigranten oder eine drastische Kürzung der Staatsausgaben.

¹U.S. Census Bureau, Januar 2025

USA in Zahlen

2,8%

Wirtschaftswachstum
2024 (inflationsbereinigt)

2,9%

Inflationsrate
Dezember 2024

-6,8%

Abwertung Schweizer
Franken gegenüber US-Dollar

Quelle: Wüest Partner 2025

Wirtschaftsentwicklung

Mit 256'000 neu geschaffenen Stellen im Dezember 2024 – einem Wert über dem langjährigen Durchschnitt – zeigt sich der Arbeitsmarkt weiterhin stabil. Im Dezember belief sich die Arbeitslosenquote auf 4,1 Prozent, nachdem sie im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen war. Bis Ende 2025 wird ein weiterer Anstieg auf etwa 4,3 Prozent erwartet. Das Reallohnwachstum bewegte sich mit +0,9 Prozent (Dezember 2024 gegenüber Vorjahr) in einem moderaten Bereich.

Wie das Bureau of Labour Statistics (BLS) zuletzt berichtete, stieg die Inflationsrate nach dem Tiefststand von 2,4 Prozent im September 2024 bis Dezember leicht auf 2,9 Prozent an, vor allem aufgrund höherer Wohnkosten sowie steigender Preise für Energie, Lebensmittel und Flugtickets. Mit einem Anteil von über einem Drittel am Warenkorb sind die Wohnkosten der dominierende Faktor der US-Konsumentenpreise. Das knappe Angebot an Objekten im Bereich Wohneigentum und höhere Mieten haben eine tiefere Inflation lange verhindert.

Die US-Notenbank (FED) deutete im Dezember 2024 zwar an, dass sie den Leitzins – momentan in einer Spanne zwischen 4,25 Prozent und 4,5 Prozent – im Laufe von 2025 etwas senken könnte, aber nur wenn die Inflationsrate auch verlässlich in Richtung Zwei-Prozent-Ziel tendiert. Aktuelle Projektionen der FOMC-Mitglieder¹ von November 2024 gehen von einem Leitzins von 3,9 Prozent bis Ende 2025 und weiter sinkenden Zinsen im Jahr 2026 aus. Die Entwicklung wird jedoch stark von der Dynamik am Arbeitsmarkt und der Inflationsrate abhängen.

Der US-Dollar hat seit den Wahlen im November 2024 gegenüber den zehn wichtigsten Währungen um rund 5-10 Prozent zugelegt und sich damit in kurzer Zeit stark aufgewertet. Mittel- bis langfristig wird eine Abschwächung des Greenback gegenüber dem Schweizer Franken erwartet; gegenüber dem Euro, dem Yen und dem britischen Pfund könnte sich dagegen eine stabilere Entwicklung einstellen.



¹U.S. Federal Open Market Committee

Anlagemarkt

Die seit Mitte 2022 anhaltende Preiskorrektur am US-Immobilienmarkt setzte sich 2024 fort, wenn auch mit abnehmender Dynamik. Die Preise gaben um weitere 10 bis 15 Prozent nach. Aufgrund einer restriktiven Kreditvergabe – insbesondere im Segment der Büroimmobilien – blieb die Transaktionsaktivität in diesem Bereich gedämpft. Während andere Immobiliensegmente ihren Tiefpunkt bereits 2024 durchschritten haben, zeichnet sich für Büroimmobilien erst im kommenden Jahr eine Stabilisierung ab.

Die Anfangsrenditen für Büroimmobilien stiegen weiter und erreichen in den wichtigsten Metropolen 6,5 bis 7,0 Prozent für hochwertige Objekte. Erstklassige Logistikflächen rentieren mit rund 4,5 Prozent, jedoch belasten die unsichere Handelspolitik der neuen Regierung die Aussichten für diesen Sektor stark. Industrieimmobilien könnten hingegen von der zunehmenden Rückverlagerung der Produktion ins Inland profitieren.

Trotz einer Lockerung der bundesweiten Vorschriften dürften institutionelle Investoren die Umsetzung von ESG-Standards weiterhin vorantreiben. Dies verstärkt die Diskrepanz zwischen erstklassigen, ESG-konformen Objekten mit hoher Investorennachfrage und nicht konformen Objekten, die zunehmend Schwierigkeiten haben, Kapital zu erhalten.

Ausgewählte Spitzenrenditen im Bürosegment



Quelle: Wüest Partner 2025

Vermietungsmarkt

Die Nachfrage auf dem Büromarkt stabilisierte sich im vierten Quartal, bleibt jedoch weiterhin deutlich hinter dem Angebot zurück, sodass immer noch mehr neue Flächen auf den Markt kommen als absorbiert werden. Zwar stieg die durchschnittliche Leerstandsquote im Jahresverlauf um 1,6 Prozentpunkte auf 20,9 Prozent, doch in fast der Hälfte der US-Märkte war eine Stabilisierung oder gar ein Rückgang zu beobachten. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Untervermietungen, die oft als Frühindikator gelten und deutlich rückläufig sind – ein starkes Signal für eine mögliche Trendumkehr. Analysten zufolge beeinflussen hybride Arbeitsmodelle die Büroflächennachfrage stärker als mögliche Handelskriege oder politische Unsicherheiten. Während unternehmensfreundliche Massnahmen und eine Deregulierung Premium-Büromärkte stärken könnten, bergen Handelsvolatilität und eine restriktive Einwanderungspolitik potenziell langfristige Risiken, auch mit Auswirkungen auf andere Immobiliensegmente.

Trotz geringer Nachfrage verzeichnete der Markt laut Cushman & Wakefield ein durchschnittliches nominales Mietwachstum von 2,1 Prozent im Gesamtjahr 2024. Gleichzeitig stehen Innenstädte und zentrale Geschäftsviertel vor der Herausforderung, ihr optimales Nutzungskonzept für den Immobilienmarkt neu zu definieren.

Die Bautätigkeit ging 2024 weiter zurück, was eine Folge der steigenden Finanzierungskosten und unsicheren Nachfrage ist. Die im Bau befindliche Bürofläche erreichte im vierten Quartal den tiefsten Stand seit 2011 und entspricht nur noch 0,7 Prozent des Gesamtbestands – weniger als die Hälfte des durchschnittlichen Niveaus vor der Pandemie. Diese anhaltende Bauzurückhaltung dürfte den Angebotsüberhang weiter mindern und gleichzeitig zur Marktstabilisierung und einer möglichen Trendwende beitragen.

20,9%
Leerstand Büromarkt

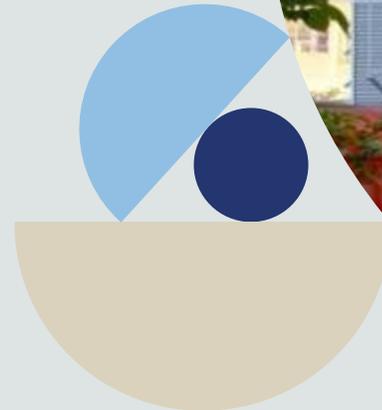
2,1%
Mietwachstum



Rückgang in der
Bautätigkeit

Quelle: Wüest Partner 2025

Performance-Übersicht

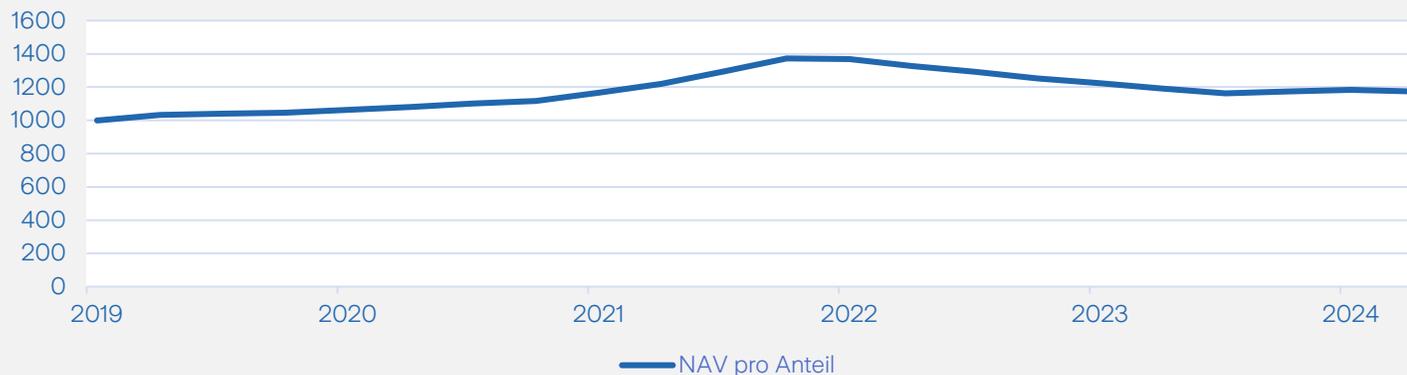


Die Anlagegruppe erwirtschaftete eine stabile Netto-Cashflow-Rendite von 3,62 Prozent, was eine Steigerung von 71 BPS bedeutet. Absolut erhöhte sich das Nettoeinkommen von 11,7 Millionen US-Dollar auf USD 13,8 Millionen. Die hartnäckige Inflation und die verschobenen Zinssenkungen der Federal Reserve trieben die Diskontierungssätze weiter nach oben. Zusammen mit den ebenfalls berücksichtigten geringeren Mietwachstumsaussichten ergibt sich deshalb für die Anlagegruppe 2024 ein nicht realisierter Kapitalverlust aus Neubewertung in Höhe von 20 Millionen US-Dollar bzw. -5,3 Prozent.

Angesichts der Aussichten auf stabile bis sinkende Zinsen, wird für 2025 eine Stabilisierung der Kapitalwerte erwartet. Diese Prognose wird zudem durch die erhöhte Transaktionsaktivität am Markt untermauert, was darauf hinweist, dass die Preisfindungsphase langsam beendet scheint und ein Preiskonsens gefunden wird.

Gegen Ende des Jahres wurde eine erste Tranche in Höhe von 50 Millionen US-Dollar einer Kreditlinie mit einem maximalen Volumen von 125 Millionen US-Dollar auf Fondsebene in Anspruch genommen. Der Kredit hat eine Laufzeit von zwei Jahren mit drei Verlängerungsoptionen von je einem Jahr und ist an den variablen 30-Tage-SOFR-Satz gekoppelt. Die Kreditlinie erlaubt zusätzliche Agilität für Transaktionen und Liquiditätsthemen.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen	
Bruttoinventarwert (GAV)	430'486'161
Nettoinventarwert (NAV)	397'876'158
Nettoinventarwert pro Anteil	1'175
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	10
EBIT-Marge	67,99%
Fremdfinanzierungsquote	6,13%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,99%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,01%

Rendite	
Laufjahr (NAV pro Anteil)	-1,43%
3 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	-1,26%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	3,13%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-1,26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-1,39%

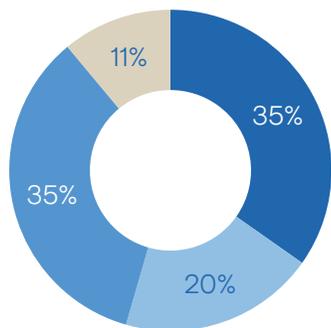
Quelle: Hwiler 2024

Strategie

Das Portfolio umfasst 2024 insgesamt zehn Immobilien, die sich diversifiziert in neun der 20 vordefinierten Zielmärkte in den USA befinden. Die regionale Verteilung ist mit 34 Prozent im Westen, 20 Prozent im Süden, 38 Prozent im Osten und 9 Prozent im Mittleren Westen ausgewogen.

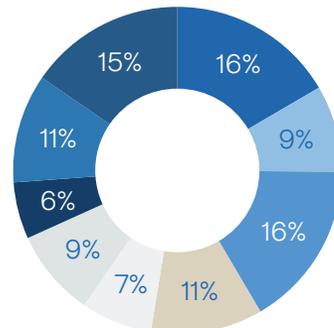
Um den makroökonomischen Trends gerecht zu werden und für Investoren einen langfristigen Mehrwert zu erwirtschaften, wurde eine Aktualisierung der Anlagerichtlinien vorgenommen. Angesichts sich abschwächender Fundamentaldaten für Büroimmobilien wurde die Zielallokation gesenkt und im Gegenzug die Zielallokation für Logistik auf Grund starker Fundamentaldaten für US-Industrieimmobilien erhöht. Zudem wurde mit dem Kauf der dritten Wohnliegenschaft im vierten Quartal 2024 die sektorale Allokation von über 35 Prozent in Wohnsektor erreicht.

Nutzungsstruktur



- Wohnen
- Büro
- Industrie/Gewerbe
- Einzelhandel/Verkauf

Marktwert nach Region



- Charlotte, NC
- Chicago, IL
- Los Angeles, CA
- Miami, FL
- Seattle, WA
- Austin, TX
- Raleigh, NC
- San Jose, CA
- Boston (MA)

Eigen- und Fremdkapital

USD **416 Mio.**

Kapitalverpflichtungen

USD **141 Mio.**

Investitionskapazität

Am Jahresende beliefen sich die Kapitalzusagen des Zielfonds auf insgesamt auf 416 Millionen US-Dollar. Der Fonds hat 100 Prozent des Anlegerkapitals abgerufen. Derzeit besteht eine Investitionskapazität von rund 141 Millionen US-Dollar bestehend aus der Erschließung der anvisierten Fremdfinanzierungsquote von ca. 20 Prozent und einer Cashreserve vom 26 Millionen US-Dollar, welche zurzeit auf einem Geldmarktkonto mit einer jährlichen Verzinsung von 4,75 Prozent angelegt sind.

Während des Jahres hatte die Anlagegruppe keine Neugeldzuflüsse und keine Rücknahmen verzeichnet. Einzig eine Kapitalverpflichtung von 1,3 Millionen US-Dollar verfiel.

Quelle: Zurich Invest AG 2024



Selektive, wertsteigernde Zukäufe

Angesichts der aktuellen Aussichten und der zurzeit attraktiven Einstandspreise ist der Fokus, selektiv qualitativ hochstehende Liegenschaften im Laufe des Jahres zuzukaufen und langfristig die Einkommensrendite des Portfolios nachhaltig zu steigern.



Umsetzung von Massnahmen zur Ertragsoptimierung

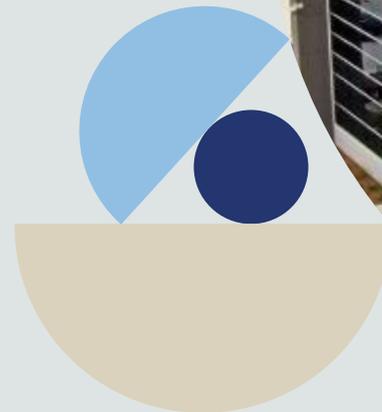
Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf unserem disziplinierten Vermögens- und Portfoliomanagement. Aktives Asset- und Portfoliomanagement ist der Schlüssel zur Aufrechterhaltung des tiefen Leerstandniveaus und einer effizienten Kostenstruktur zur Erzielung einer Outperformance.



Stringente Verfolgung der Investmentphilosophie

Marktrisiken speziell hinsichtlich des inflationären Umfeldes sowie politische Risiken bleiben bestehen. Das Portfolio wurde umsichtig aufgebaut, um volatile Marktentwicklungen zu überstehen. Dieser Ansatz wird auch 2025 kompromisslos weiterverfolgt.

Asset Management



Die Sicherstellung nachhaltig wachsender Erträge und Cashrenditen steht im Zentrum der Strategie sowie der Überwachung, Weiterentwicklung und Vermietungsoptimierung des Portfolios. Mit Ausnahme von Wohnliegenschaften mit einer Mietdauer von weniger als zwölf Monaten weist das Portfolio derzeit eine durchschnittliche gewerbliche Mietvertragslaufzeit (WALT) von 4,9 Jahren auf.

Im Jahr 2024 beschränkte sich das kurzfristige Auslaufen von Mietverträgen auf etwa 1 Prozent und wird 2025 ebenfalls nur rund 2 Prozent betragen. Erst im Jahr 2026 wird durch das Auslaufen von Mietverträgen in den Objekten «300 West Summit», «2525 Enterprise» und «I-215 Commerce Center» eine Quote von ca. 14 Prozent erreicht. Entsprechende Wiedervermietungsstrategien sind aktuell in Ausarbeitung. Wie die untenstehende Tabelle zeigt, bietet das Portfolio ein attraktives Wiedervermietungspotenzial mit beschränktem Wiedervermietungsrisiko.

	Nettomiete (USD)	Marktmiete (USD)	Potenzial (in %)
Wohnen	11'590'006	13'095'593	12,99%
Büro	7'203'321	7'540'855	4,69%
Industrie/Gewerbe	5'328'889	8'233'438	54,51%
Einzelhandel/Verkauf	2'701'250	2'576'608	-4,61%
Total	26'823'466	31'446'494	17,24%





«I-215 Commerce Centre» Los Angeles, CA

Im Fokus des Asset Managements stand die Wiedervermietungsstrategie des Logistikcenters «I-215» in Los Angeles. Die erstklassige, 22'000 Quadratmeter grosse Industrieanlage ist bis Juli 2026 zu 100 Prozent an Rivian Automotive, Inc., vermietet. Rivian hat die Möglichkeit, den Mietvertrag, um weitere fünf Jahre zu verlängern, während eigentümerseitig eine Kündigungsoption besteht. Obwohl sich der Leerstand im «Inland Empire» im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt hat, liegt die vertraglich festgelegte Miete von aktuell 0.65 US-Dollar pro Quadratfuss deutlich unter dem Marktniveau, was das Potenzial für zukünftige Mietsteigerungen erhöht. Die sich verändernde Ausgangslage für Mietvertragsverhandlungen erfordert jedoch eine fundierte Strategie. Daher erarbeitet das lokale Team in enger Zusammenarbeit mit Maklern die bestmöglichen Optionen, um den Wert der Immobilie zu maximieren und eine erfolgreiche Wiedervermietung sicherzustellen.



«The Beverly», Austin, Texas

Anfang 2024 wurde die Vermietungsstrategie angepasst, was zu einer Reduzierung des Leerstands auf 6,7 Prozent führte. Die Vermietungsaktivität umfasste 16 neue Mietverträge und 13 Vertragsverlängerungen. Während die Mietpreise bei Vertragsverlängerungen durchschnittlich um etwa zwei Prozent stiegen, spiegelten die Neuvermietungen mit einem durchschnittlichen Rückgang von rund zehn Prozent das aktuelle Überangebot auf dem Markt wider. Absolut konnten die Mietzinseinnahmen gegenüber dem Vorjahr leicht gesteigert werden. Trotz dieser Herausforderungen bleibt die Prognose optimistisch, da aufgrund gestiegener Baukosten die Angebots-Pipeline für die kommenden Jahre deutlich unter der erwarteten Flächenabsorption liegt und sich die Situation allmählich entspannen dürfte.

Weitere Projekte

In Raleigh, NC, konnte in der Liegenschaft «4000 Paramount» trotz erschwelter Marktbedingungen ein beachtlicher Vermietungserfolg verzeichnet werden. Die Liegenschaft, welche 2022 mit einem Leerstand von 28 Prozent erworben wurde, weist zum Jahresende nur noch einen Leerstand von zehn Prozent auf. Diese positive Entwicklung unterstreicht die Attraktivität der Liegenschaft und die effektive Vermietungsstrategie, die auch in herausfordernden Zeiten Früchte trägt.

In der Wohnliegenschaft «Santana Terrace» in Santa Clara, CA, konnte die hohe Belegungsrate des Vorjahres beibehalten werden, während gleichzeitig eine Mietzinssteigerung von über 4,7 Prozent durchgesetzt wurde.



Chancen auslaufender Verträge nutzen

Die im Jahr 2026 auslaufenden Mietverträge des Portfolios bieten auf Grund der «under-rent» Situation die Chance, langfristigen Mehrertrag zu erschliessen. Die Vorbereitungen und Vorverhandlungen werden das Hauptaugenmerk des Asset Management bilden.



Investitionen zur Reduktion von selektiven Leerständen

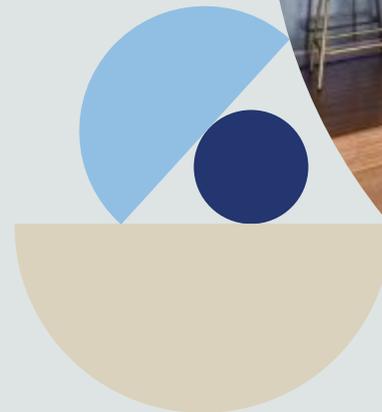
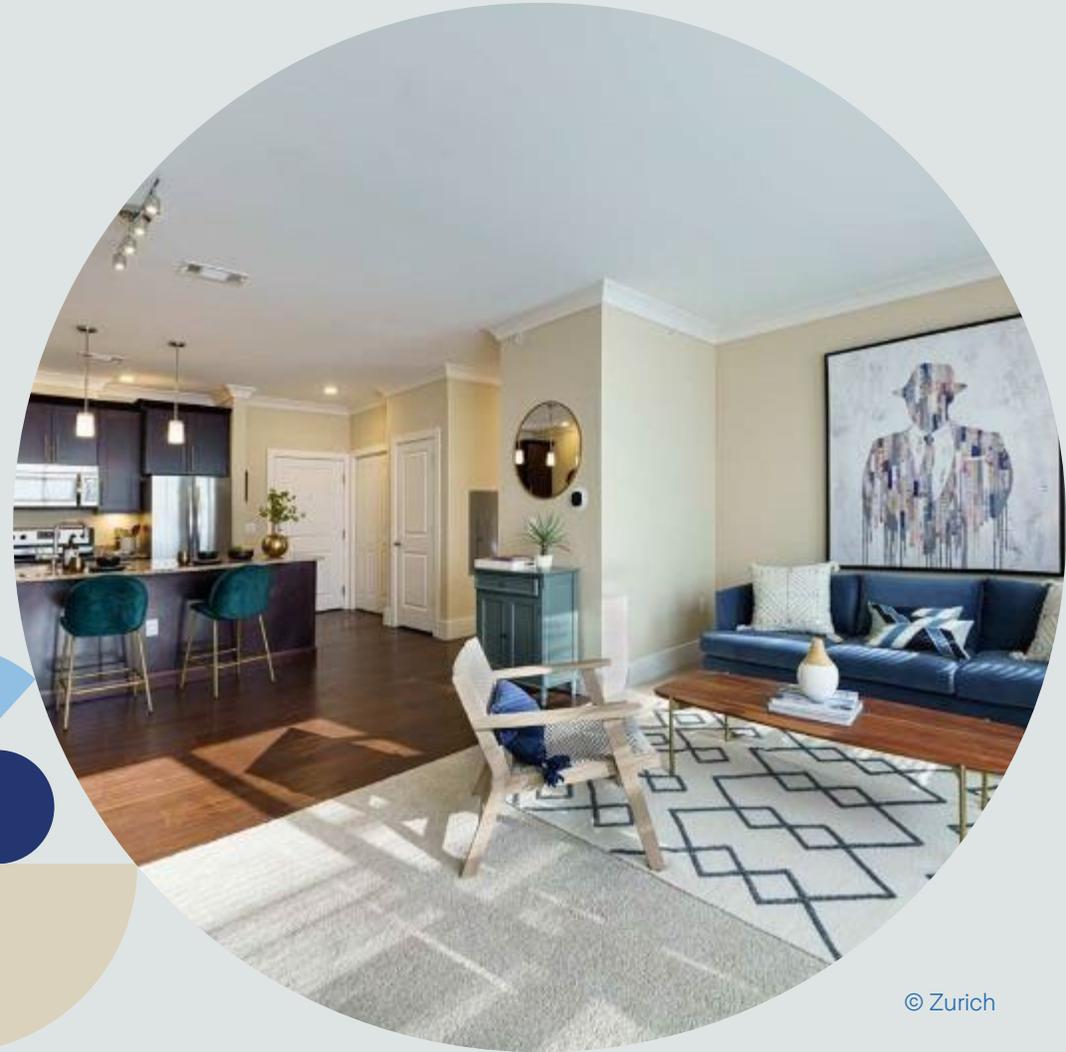
Weiter werden sich die lokalen Teams auf die Reduktion des Leerstands konzentrieren und nötige Investitionen vorantreiben, um die anvisierten Mietzinse zu erreichen.



Erwirtschaftung starker und stabiler Erträge

Die bestehenden liegenschaftsbezogenen Asset-Management-Geschäftspläne werden weiter laufend überprüft und angepasst, um weiterhin starke und stabile Erträge zu erwirtschaften.

Investitionen/Desinvestitionen



Ankäufe

Im Dezember 2024 wurde für 66,75 Millionen US-Dollar eine dritte Wohnliegenschaft erworben. Die Liegenschaft «Matrix Hudson» befindet sich in Bostons dynamischem Vorstadtmarkt Metro West. Der 2017 errichtete Mehrfamilienhauskomplex besteht aus drei fünfstöckigen Wohngebäuden und bietet 176 Wohnungen mit grosszügigen Grundrissen von durchschnittlich 100 Quadratmetern.

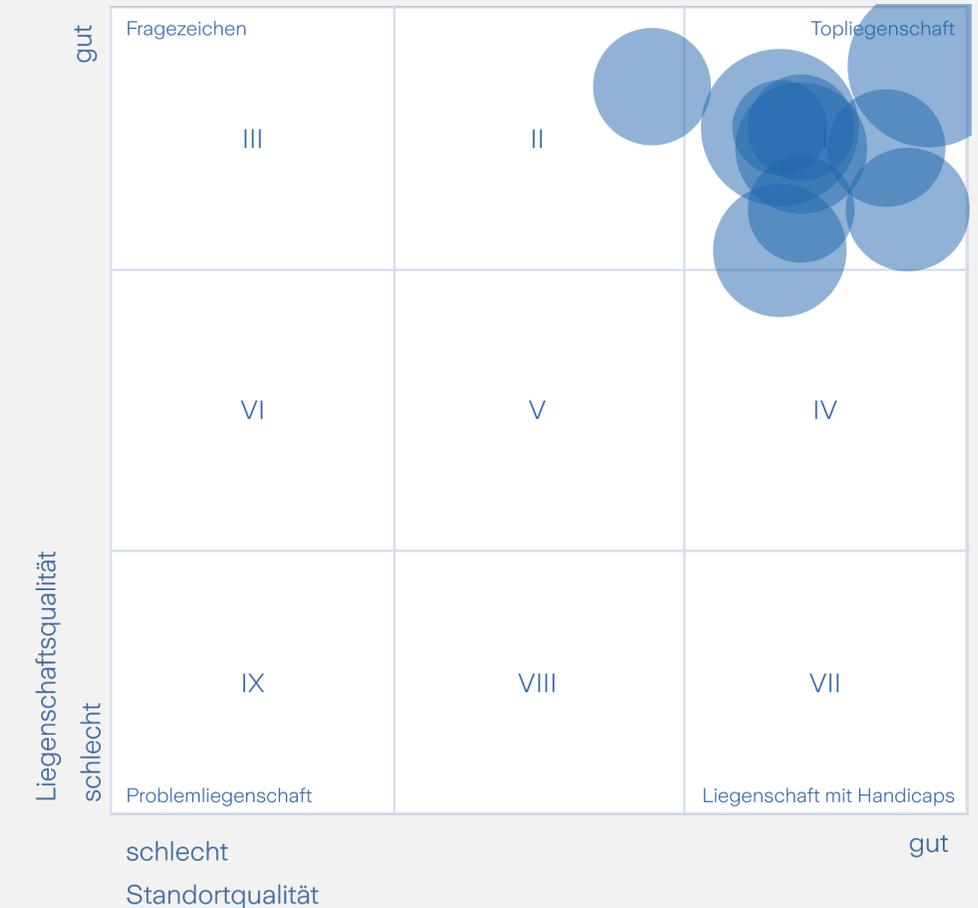
Das Objekt verzeichnet ein organisches Mietpotential und war im vierten Quartal zu 95 Prozent gut belegt. Unser kurzfristiges Hauptaugenmerk liegt auf der Bindung der Mieter, der Steigerung der Mieten und der Sicherstellung einer nahtlosen Zusammenarbeit mit unserem Partner für die Immobilienverwaltung, Willow Bridge.

Eine weitere Wohnliegenschaft in Minnesota befindet sich zurzeit in der letzten Phase der Ankaufs-Due-Dilligence. Die 140 Wohnungen befinden sich in einem attraktiven Vorort der Zwillingstädte Minneapolis-St. Paul. In den Verhandlungen konnte zuletzt ein Preisnachlass vom Verkäufer erzielt werden, wodurch die erwartete Netto-Ankaufsrendite auf 6,2 Prozent steigt.

Verkäufe

Die Anlagegruppe hat 2024 keine strategischen Verkäufe vorgenommen. Angesichts der aktuellen Marktlage und der hohen Qualität der Liegenschaften im Portfolio sind 2025 keine Verkäufe von Liegenschaften geplant.

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wüest Partner 2024

Energieaudits wurden in allen Liegenschaften des Fonds durchgeführt und ein Kohlenstoffreduktionsziel von 8,3 Prozent bis 2030 festgelegt. Diese Reduktion mag tief erscheinen, ist aber auf die junge Altersstruktur und die hohe Liegenschaftsqualität zurückzuführen.

Derzeit sind 85 Prozent des Portfolios durch eine Green-Building-Zertifizierung abgedeckt. Eine weitere Zertifizierung muss noch eingereicht und genehmigt werden. Wir erwarten, dass bis zum zweiten Quartal 2025 100 Prozent des Portfolios zertifiziert sein wird.

Die Aufnahme einer Mieterausschlussliste wurde für Bewerbungs- und Vermietungsverfahren mit den Property Managern festgelegt und alle bestehenden Mietverträge auf Übereinstimmung mit der zuletzt veröffentlichten Mieterausschlussliste überprüft. Die Überprüfung der Liste wurde auch in die Akquisitions- und Vermietungsverfahren integriert und keine Breaches festgestellt.

EY wurde beauftragt, eine Datenprüfung für das gesamte Portfolio durchzuführen, um eine Überprüfung unserer Versorgungs- und Kohlenstoffdaten durch Dritte zu ermöglichen. Die Überprüfung des Portfolios resultierte im Erhalt einer Letter of Limited Assurance.

Eine Partnerschaft mit Redaptive wurde geschlossen, um in den drei Industrieanlagen des Portfolios sowie bei Whole Foods eine intelligente Zählertechnologie zu installieren, um genauere Verbrauchsdaten zu erhalten. Durch die Installation der intelligenten Messsysteme haben wir eine hohe Abdeckung der Energiedaten des Portfolios erreicht.

Ein Angebot zur Installation von Photovoltaikanlagen wurde von True Green Capital eingeholt, welche in Kollaboration mit dem Solarteam von CBRE die wirtschaftliche Installation von Anlagen auf dem gesamten Portfolio überprüft.

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

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

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahlen	2023*
Abdeckungsgrad	92%
Energieträgermix	
– nicht-fossil	42,0%
– fossil	58,0%
Energie-Intensität (kWh/m ²)	128,7
Treibhausgasemissionen (t CO ₂ e)	3'249'289
Treibhausgasintensität (kg CO ₂ e/m ²)	34,7

*Scope 1, 2 & 3. Daten sind nicht auditiert und können sich aufgrund des kontinuierlichen Datensammelungsprozesses noch verändern.

Quelle: Measurabl 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.