

# Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt

2021

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
[zurichinvest.ch](http://zurichinvest.ch)



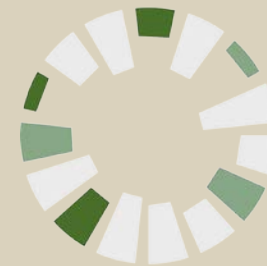
Das diversifizierte Portfolio der Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt (IED) umfasst **37 Liegenschaften in zehn Ländern**. Das Jahr 2021 war durch ein starkes Wachstum gekennzeichnet, so dass zum Ende ein **Gesamtfondsvermögen von 1,623 Milliarden Euro** ausgewiesen werden konnte.



Insgesamt wurden in der Anlagegruppe vier Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von über **500 Millionen Euro** abgeschlossen. Neben dem Portfolio-Wachstum wurde für die mehr als 40 Investoren im Bestandsportfolio eine attraktive **Gesamtrendite von +15,15 Prozent** pro Anteil erzielt.



Der Leerstand im Portfolio ist trotz Pandemie **mit 4 Prozent gering**. Die Restlaufzeit der Mietverträge zeichnet sich mit **durchschnittlich 7,2 Jahren** weiterhin durch Langfristigkeit aus.



G R E S B  
★ ★ ★ ★ ★ 2021

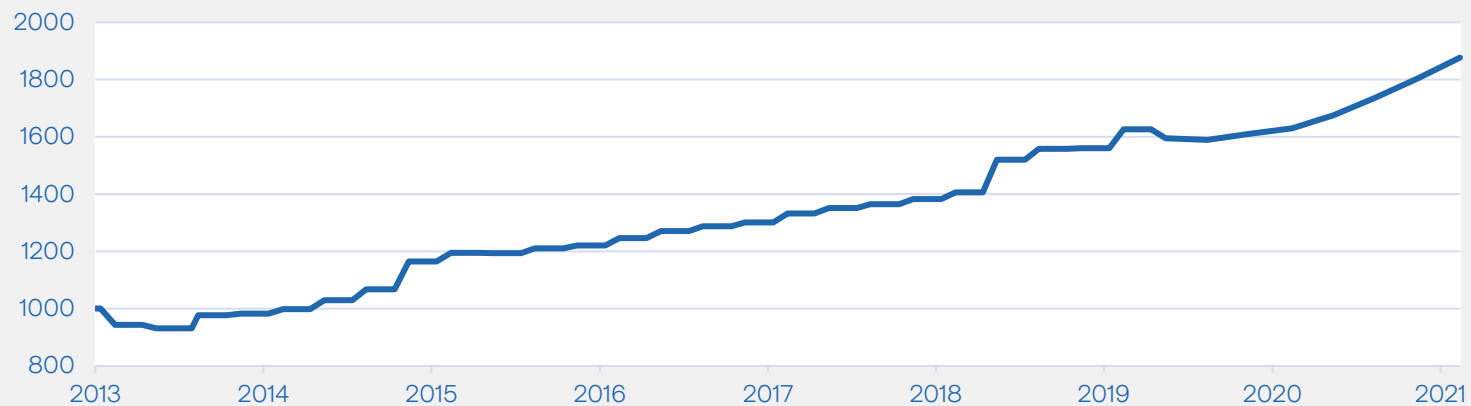
Auch beim jährlichen GRESB-Nachhaltigkeitsrating konnte die Anlagegruppe punkten. Zum ersten Mal wurden **fünf grüne Sterne** erreicht.

# Performance-Übersicht



Die Investitionen der Anlagegruppe IED haben sich im Jahr 2021 äusserst positiv entwickelt. So stieg der Kurs des Nettoinventarwerts pro Anteil im vergangenen Jahr um 15,15 Prozent. Seit der Lancierung erzielte die Anlagegruppe eine Performance von 8,1 Prozent p.a. Neben einer stabilen Netto-Cashflowrendite von ca. 3 Prozent trug die Wertänderungsrendite von knapp 12 Prozent zu diesem positiven Ergebnis bei. Diese ausserordentlich attraktive Wertänderungsrendite ist auf eine solide Aufwertung des Bestandsportfolios von ca. +4,2 Prozent sowie auf die erfolgreiche Veräusserung der Liegenschaft in Berlin-Ostkreuz mit rund +10,5 Prozent zurückzuführen.

## Entwicklung Anteilswert



### Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	1'623'954'118
Nettoinventarwert (NAV)	1'164'514'213
Nettoinventarwert pro Anteil	1'877
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	37
EBIT-Marge	67,31%
Fremdfinanzierungsquote	24,48%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,91%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,30%

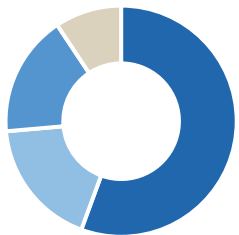
### Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	15,15%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	8,54%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	8,10%
Eigenkapitalrendite (ROE)	14,77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	10,34%

## Strategie

Bis zum Ende des Jahres 2021 ist das IED-Portfolio auf 37 Immobilien in zehn Ländern mit einem Gesamtwert von 1,36 Milliarden Euro angewachsen. Der Investitionsfokus lag auch im Jahr 2021 auf Core/ Core-Plus-Objekten, die hohen Nachhaltigkeitskriterien entsprechen. Durch aktives Asset Management kann mit diesen Objekten eine attraktive, risikobereinigte Rendite erzielt werden. Bei der Nutzung lag der Fokus primär auf Büro-Liegenschaften in den stark wachsenden «Winning Cities» Europas, wie zum Beispiel London, Paris oder Berlin. Ebenfalls essenziell für die Diversifikation des Portfolios waren auch weiterhin Nischen-Nutzungen, wie z.B. Hotel, Gewerbe/Logistik oder Food-Retail, sowie ein Engagement in anderen Wirtschaftsregionen wie den nordischen Ländern oder den Beneluxstaaten.

## Nutzungsstruktur



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

## Marktwert nach Region



- Frankreich
- Deutschland
- Grossbritannien
- Benelux
- Nordische Länder
- Spanien

## Verpflichtungen

# 42

Investoren  
Ende 2021

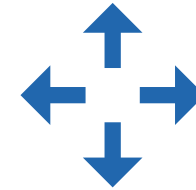
# 100%

Investitionsquote

Zum Jahresende zählte die Anlagegruppe IED insgesamt 42 Investoren und damit einen Anleger mehr als im Vorjahr. Die Summe der Kapitalzusagen beträgt aktuell 758 Millionen Euro. Die Anlagegruppe konnte weitere Kapitalzusagen von 45,12 Millionen Euro in den letzten zwölf Monaten sichern. Die neuen Kapitalzusagen kommen sowohl von bestehenden als auch von neuen Investoren. Der Kapitalzuwachs wurde vollständig investiert. Im Dezember 2021 hielten die zehn grössten Investoren ca. 85 Prozent des Nettoinventarwerts.

# EUR 250 Mio.

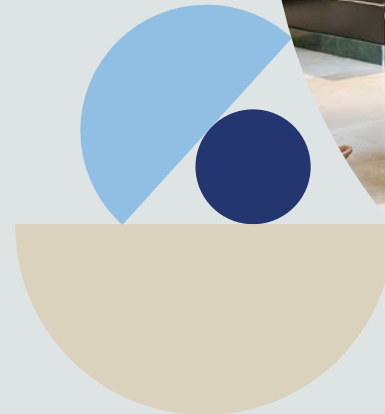
geplante Investitionen  
im Geschäftsjahr 2022



Transaktionsteam aktiv am  
Markt engagiert

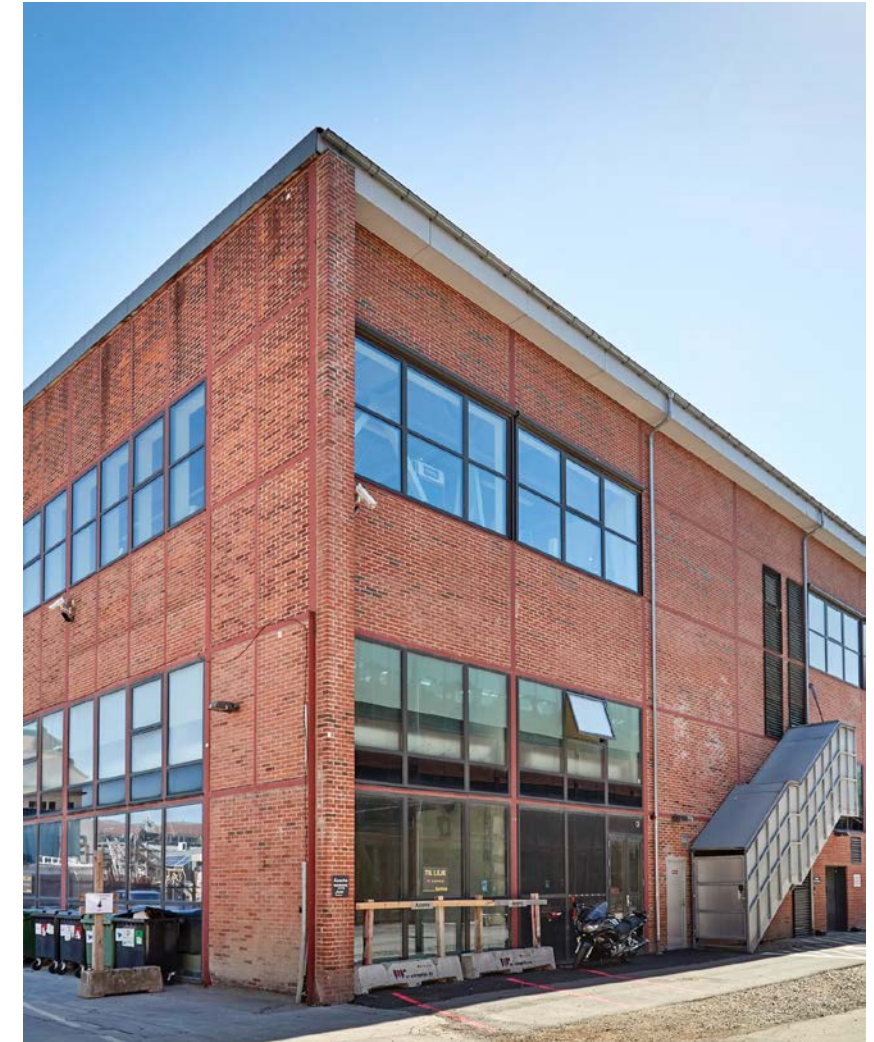
Das Investment-Team der Anlagegruppe ist auf ein sehr aktives Geschäftsjahr 2022 vorbereitet. Um die verfügbaren Bareinlagen anzulegen und die strategische Fremdkapitalquote auszuschöpfen, sind Investitionen in Höhe von rund 250 Millionen Euro geplant. Aktuell befinden sich mehrere potenzielle Investitionen in der Prüfungsphase. Das Transaktionsteam bleibt weiterhin aktiv am Markt engagiert, um auch in Zukunft den Zugang zu attraktiven Off-Market Investments zu ermöglichen. Verkäufe sind derzeit nicht geplant. Das Portfolio wird jedoch weiterhin aktiv verwaltet, sodass einzelne Verkäufe nicht ausgeschlossen werden können.

# Portfolio und Asset Management



COVID-19 hatte im Berichtsjahr einen nur moderaten Einfluss auf das Immobilien-Portfolio. Insgesamt summierten sich die Mietzinserlasse auf circa 1,6 Millionen Euro. Das entspricht etwa 3 Prozent der Sollmietstellungen. Die Anlagerendite sank um etwa 0,15 Prozent. Bei den individuellen Beurteilungen wurde zwischen kurzfristigen Teil-Mietausfällen und einem mittelfristigen Leerstand unterschieden. Die Leerstandsquote liegt mit 4 Prozent weiterhin auf niedrigem Niveau. Das Asset-Management-Team arbeitet weiterhin intensiv an der Wiedervermietung der Leerstände in den jeweiligen Objekten.

	<b>Nettomiete</b> EUR/Mt	<b>Marktmiete</b> EUR/Mt	<b>Potenzial</b> %
<b>Büro</b>	34'400'000	37'500'000	9%
<b>Einzelhandel/Verkauf</b>	13'800'000	14'300'000	4%
<b>Industrie/Gewerbe</b>	6'100'000	5'900'000	-3%
<b>Übrige</b>	8'100'000	8'600'000	6%
<b>Total</b>	62'400'000	66'300'000	6,4%







## «Yardi-Projekt»

Im Jahr 2021 wurde das «Yardi-Projekt» lanciert. Das Ziel des Projektes ist, alle Property Manager auf eine einheitliche Property-Management-Plattform umzustellen. Die Qualität und Effizienz bei der Erfassung von Liegenschaftsdaten sowie das Liegenschafts-Management werden so weiter optimiert. Ein Grossteil der Property Manager konnte bereits vor Ende 2021 in das System übernommen werden. Ein weiterer Fokus der Liegenschaftsmanager lag auf diversen Nachhaltigkeitsprojekten, die portfolioübergreifend realisiert wurden.



## Liegenschaft Paris Pergolèse

Ein hervorzuhebendes Projekt ist die Liegenschaft Paris Pergolèse (Akquisition im dritten Quartal 2021), die im 16. Arrondissement liegt, in unmittelbarer Nähe des Place de l'Étoile und des multimodalen Verkehrsknotenpunkts Place Porte Maillot. Das im Rahmen der «Manage-to-Core»-Strategie geplante Umbauprojekt wurde bereits im vierten Quartal 2021 gestartet. Nach der Repositionierung und der darauffolgenden Stabilisierung des Objekts, voraussichtlich im Jahr 2023, wird die Anlagegruppe dank günstigen Einstands zum Erwerbszeitpunkt voraussichtlich von einer attraktiven Prämie profitieren.

## Weitere

Trotz der schwierigen Umstände konnten die lokalen Asset-Management-Teams 2021 mehrere neue Mietverträge abschliessen. In Valby (Kopenhagen) wurden neue Mietverträge und Verlängerungen für circa 5'000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Das französische Team unterzeichnete einen neuen Mietvertrag für die leerstehenden Einheiten in Paris Gare de l'Est. Das Objekt in Paris Choisy wurde für neun Jahre an Aldi vermietet. Neben einigen neuen Mietverträgen in den Detailhandel-Objekten in Berlin und Hamburg vereinbarte das Team in Deutschland eine Verlängerung des Vertrags mit dem Logistik-Hauptmieter Van Eupen in Essen bis 2031.



Fokus auf Entwicklung  
Liegenschaften in London,  
Barcelona und Paris



Minimierung projektbezogener  
Leerstände



Einhaltung der  
Nachhaltigkeitsziele

Die lokalen Asset-Management-Teams werden zahlreiche Projekte im bestehenden Portfolio vorantreiben. Grössere Projekte stehen in London, Barcelona und Paris an, die zwischenzeitlich zu einer leichten Erhöhung der projektbezogenen Leerstände führen können. Die Ertragssituation des Portfolios wird dadurch aber nicht gefährdet. Mit der Umsetzung der Projekte können nicht zuletzt die immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitsziele fortlaufend eingehalten werden.

# Investitionen/Desinvestitionen



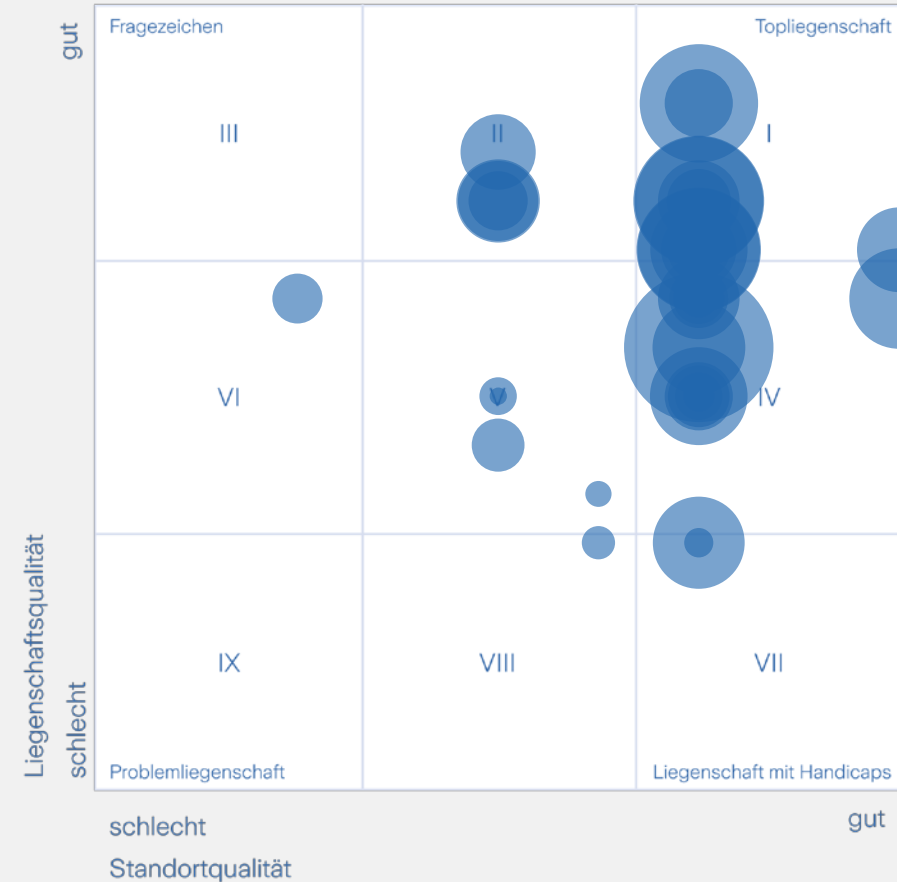
## Ankäufe

Insgesamt kaufte IED im Jahr 2021 drei Liegenschaften, allesamt in der zweiten Jahreshälfte. In der aktuell herrschenden angespannten Wirtschaftslage zielte das Investment-Team vor allem auf Liegenschaften an attraktiven und zentralen Lagen sowie Liegenschaften mit klar identifizierbarem Asset-Management-Potenzial. Die Liegenschaften mit einem Gesamtwert von 320 Millionen Euro befinden sich in der Stadtmitte von Barcelona (gekauft im Juli, Hotel, 93 Millionen Euro), im Zentrum von Paris (Oktober, Büro, 40 Millionen Euro) und im Luxemburger Stadtteil Kirchberg (Dezember, Büro, 90 Millionen Euro). Die letzte Investition erhöhte die Portfolio-Diversifikation auf neu zehn Länder.

## Verkäufe

Nur eine Liegenschaft des IED-Portfolios wurde während 2021 veräussert. Ein strukturierter Verkaufsprozess der Berlin-Ostkreuz-Liegenschaft wurde im Sommer gestartet und stiess auf grosses Interesse. Die Liegenschaft wurde 2016 zusammen mit dem finnischen Partner Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company für ca. 130 Millionen Euro erworben und liegt unmittelbar an dem gleichnamigen und wichtigen Verkehrsknotenpunkt bzw. Entwicklungsstandort Berlin Ostkreuz. Der attraktive Entwicklungsstandort und ablaufende Mietvertrag mit dem langjährigen Hauptmieter führten schliesslich zu einem äusserst attraktiven Verkaufspreis von ca. 430 Millionen Euro bzw. einem IRR von 29,1 Prozent p.a. an einen Immobilienentwickler.

## Übersicht Portfolioqualität



2021 hatte die Nachhaltigkeitsstrategie der Anlagegruppe drei zusammenhängende Hauptfokuspunkte. Als Erstes wurde ein «Impact and Sustainability Action Plan (iSAP)» für jede Liegenschaft erarbeitet. Gleichzeitig wurde für jede Liegenschaft ein Nettonullabsenkungspfad berechnet. Als dritter Fokuspunkt hat die Anlagegruppe wieder an der jährlichen Erhebung der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen.

Der iSAP ist das wichtigste Instrument des Nachhaltigkeits-Managements von Schroders und setzt sich aus drei übergeordneten Zielvorgaben mit einer Reihe von Leitzielen zusammen. Der iSAP beinhaltet die Darstellung der Nachhaltigkeitsaspekte und -initiativen für die Entscheidungsfindung, die Zusammenstellung von Informationen für die Berichterstattung sowie eine Analyse der jeweiligen Netto-Null-Emissionen. Die individuellen iSAPs werden jährlich aktualisiert und helfen den Asset Managern, Projekte und Nachhaltigkeitsinitiativen effizient, fokussiert und zielführend auszuführen.

In den jährlichen Nettonullabsenkungspfaden werden die laufenden Liegenschafts- und Portfolio-Emissionsdaten mit wissenschaftlich fundierten Zielen und Zwischenzielen sowie laufenden und zukünftigen Projekten und Projektplänen vereint. Somit haben die Asset-Manager die nötigen Informationen, die Liegenschaftsziele der «1.5°C Paris Alignment Benchmarks» zu erreichen.

Der für 2021 erzielte Gesamtscore von 86,5 Punkten ist bis jetzt das höchste von der Anlagegruppe je erzielte Ergebnis seit IEDs erster Teilnahme am GRESB im Jahr 2017. Das starke Resultat reflektiert die intensive Arbeit der Asset Manager in allen Bereichen über das Berichtsjahr.

## Track Record

# 86,5 Pkt.

Gesamtscore der  
Nachhaltigkeitsbenchmark  
GRESB

