

Zürich Anlagestiftung Immobilien Global

2021

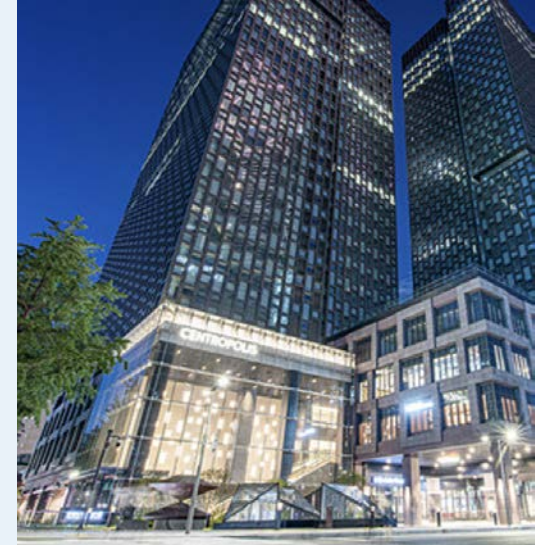
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Die diversifizierte Anlagegruppe Immobilien Global weist per 31. Dezember 2021 einen **Marktwert von 58,4 Millionen Schweizer Franken** und eine **Gesamtrendite für 2021 von 13,04 Prozent pro Anteil** aus.



Das Portfolio umfasst **37 Liegenschaften in zehn europäischen Ländern** sowie **sieben Liegenschaften in den USA**.



Nach einem breit und strukturiert durchgeführten Manager-Selection-Prozess wurde mit **M&G ein externer Asset Manager** gefunden, der den **asiatisch-pazifischen Markt** abdeckt.



Mit dem Zahlungsverprechen von 5 Millionen US-Dollar zum Jahresende 2021 wird im ersten Halbjahr 2022 eine **Core-Marktabdeckung** (Europa, Nordamerika, APAC) von **80 Prozent** erreicht.

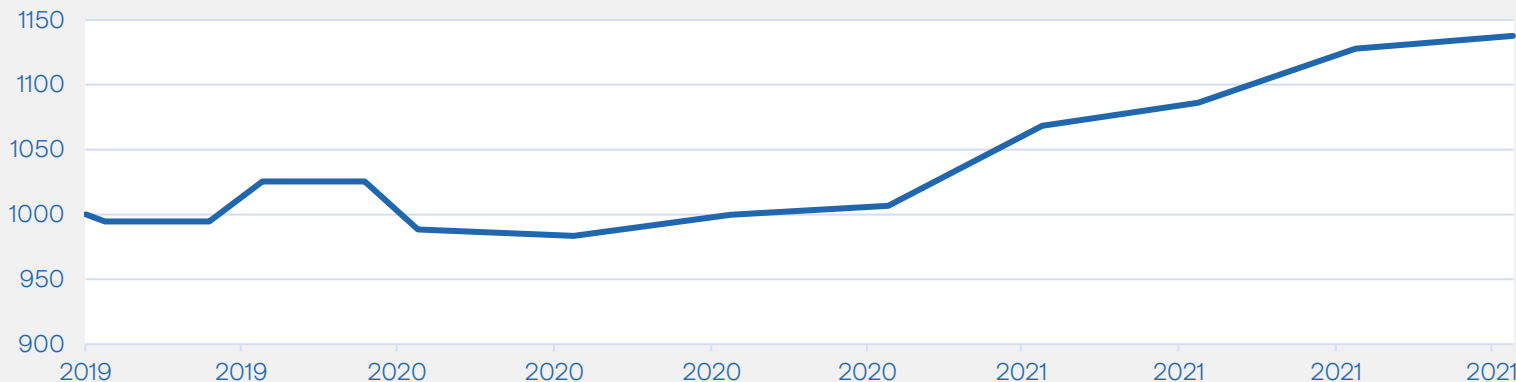
Performance-Übersicht



Die Rendite von 13,04 Prozent pro Anteil in Schweizer Franken (ROIC 11,4 Prozent) summiert sich aus dem erwirtschafteten Gewinn, den nichtrealisierten Wertsteigerungen sowie den Währungsbewegungen des europäischen und amerikanischen Portfolios. In Europa erzielte das Portfolio eine Gesamtrendite von 15,2 Prozent in Euro. Die Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro verringerte diesen Wert jedoch im Durchschnitt um 4,16 Prozent.

Das US-Immobilienportfolio erzielte eine Rendite von 12,91 Prozent in US-Dollar. Der US-Dollar gewann gegenüber dem Schweizer Franken 3,28 Prozent an Wert. Am Ende des Jahres 2021 resultierte eine gewichtete Ertragsrendite von 3,05 Prozent, eine Wertänderungsrendite von 10,6 Prozent sowie eine Fremdwährungsrendite von -1,15 Prozent.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	58,515,571
Nettoinventarwert (NAV)	58,440,000
Nettoinventarwert pro Anteil	1,138
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	44
EBIT-Marge	65,70%
Fremdfinanzierungsquote	12,60%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,92%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,93%

Rendite

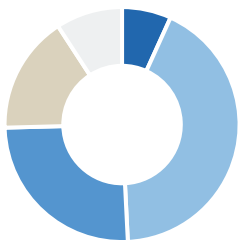
Laufjahr (NAV pro Anteil)	13,04%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	N/A
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	5,69%
Eigenkapitalrendite (ROE)	10,83%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	11,39%

Strategie

Das Portfolio wuchs 2021 auf insgesamt 44 Core-Immobilien in elf Ländern Europas und Nordamerikas. Alle Objekte erfüllen die klar definierten Nachhaltigkeitskriterien. Die regionale Allokation ist mit 46,2 Prozent in den USA, 13,6 Prozent in Frankreich, 13 Prozent in Deutschland, 8 Prozent in Grossbritannien, 7,3 Prozent in Benelux, 6,5 Prozent in Skandinavien sowie 5,5 Prozent in weiteren europäischen Märkten ausgeglichen.

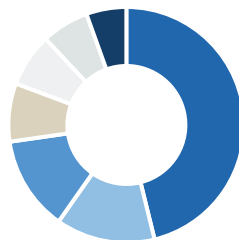
Die strategische Allokation in den Sektoren Industrie/Logistik und Wohnen wurde leicht erhöht. Die sektorale Allokation beträgt 42 Prozent in Büroliegenschaften, 25 Prozent in Logistikanlagen, 16 Prozent in Verkaufsflächen, 7 Prozent in Wohnobjekten und ca. 10 Prozent entfallen auf übrige Nutzungsflächen.

Nutzungsstruktur



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

Marktwert nach Region



- USA
- Deutschland
- Benelux
- Übrige
- Frankreich
- Grossbritannien
- Nordische Länder

Verpflichtungen

USD 5,0

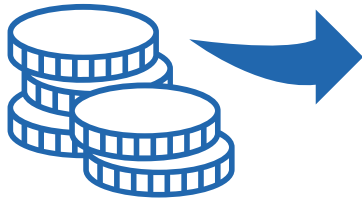
Mio.

Commitment
Asien-Pazifik

84,5%

Investitionsquote zum
Jahresende

Die Investitionsquote der Anlagegruppe Immobilien Global beträgt zum Jahresende 84,5 Prozent. Die Hälfte der gesamten Kapitalzusagen entfallen auf Immobilien in den USA, wovon 88 Prozent bereits abgerufen sind. 38,8 Prozent wurden den Immobilien in Europa zugesprochen, wovon die gesamte Kapitalzusage investiert wurde. 8 Prozent wurden auf Immobilien in Asien-Ozeanien alloziert, die noch nicht abgerufen wurden. Damit resultiert ein Cash-Buffer von 3,2 Prozent. Im Jahr 2021 gab es keine Kapitalerhöhungen. Die Kapitalzusagen der Anleger betragen unverändert 62 Millionen Schweizer Franken.



Erste Kapitalabrufe des
Asset Managers M&G

100%

Anvisierte
Investitionsquote 2022



Erreichen des
Diversifikationsziels APAC

Erste Kapitalabrufe des Asset Managers M&G werden für das erste Halbjahr 2022 erwartet. Gleichzeitig befinden sich derzeit mehrere potenzielle Investitionen in den USA und Europa in der Prüfungsphase. Dementsprechend sind wir zuversichtlich, 2022 eine 100-prozentige Investitionsquote zu erreichen. Mit den erwarteten Investitionen wird zudem das in der Anlagestrategie definierte Diversifikationsziel erreicht.

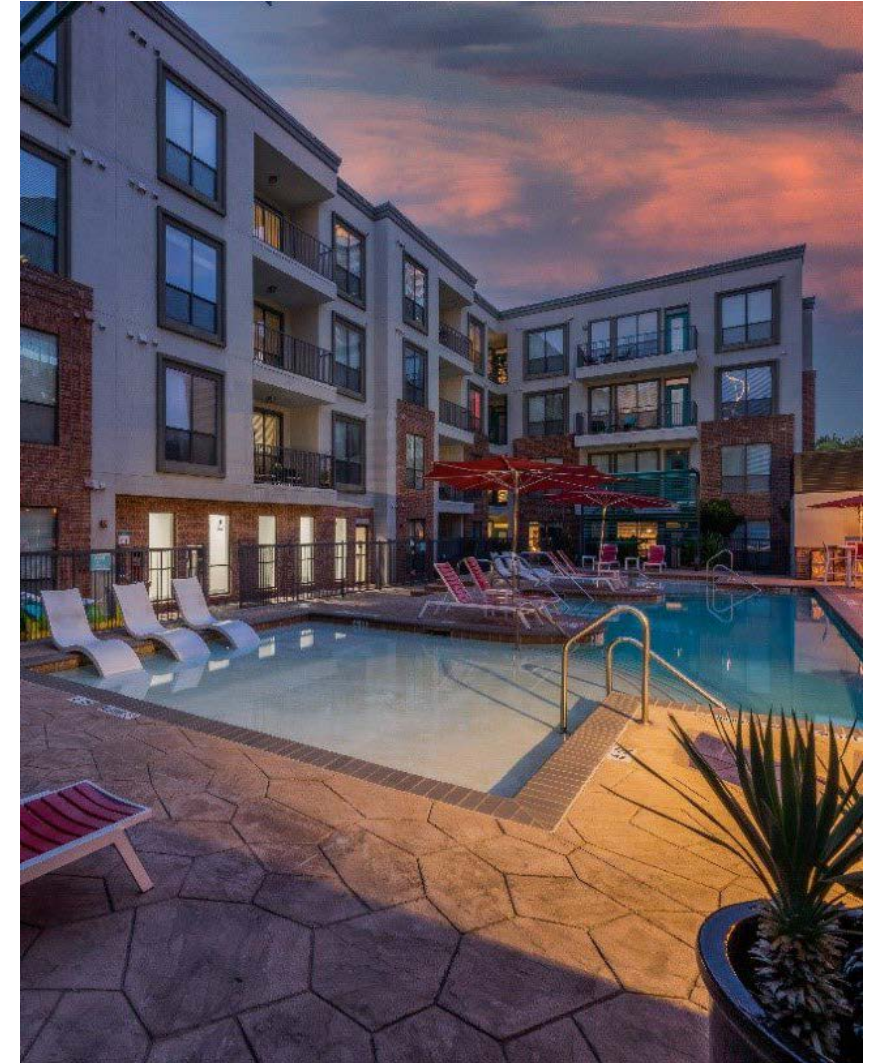
Portfolio und Asset Management



Portfolio und Asset Management

Die Pandemie wirkte sich 2021 kaum noch auf die Arbeit der Asset Manager aus. Im europäischen Portfolio gab es Mietzinserlasse in Höhe von ca. 1,6 Millionen Euro bzw. etwa ein Prozent der Sollmietstellungen. Die Anlagerendite sank dadurch lediglich um ca. 0,06 Prozent. In den USA wurden keine Mieterlasse gewährt. Die Leerstandsquote über das gesamte Portfolio zeigt sich mit unter vier Prozent vergleichsweise gering. Die gewichtete Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge beträgt 7,2 Jahre und sichert stabile zukünftige Mieteinnahmen.

	Vermietungspotenzial %
Wohnen	12,78%
Büro	9,01%
Industrie/Gewerbe	1,13%
Einzelhandel/Verkauf	1,49%
Übrige	3,13%
Total 4 Arten	5,50%





Vermögensverwalter M&G

2021 stand die geografische Erweiterung des Portfolios im asiatisch-pazifischen Raum auf der Agenda. Nach detaillierter Analyse der internen Ressourcen wurde entschieden, einen externen, breit diversifizierten Asset Manager zu nutzen, um den Anlegern mit einem kleinen Investment-Volumen bestmögliche Anlageoptionen zu bieten.

Die Wahl fiel auf den Vermögensverwalter M&G, der sich durch seine risiko-averse Investmentphilosophie sowie durch die Qualität seines Portfolios ausgezeichnet. Für M&G sprach auch die Exklusion von Investitionen in China, das aufgrund politischer Unsicherheiten von der Zurich Invest AG, Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung, nicht als Core-Markt betrachtet wird. Im Dezember wurde eine Kapitalzusage von 5 Millionen US-Dollar gesprochen.

Umbauprojekt des Assets Paris Pergolèse

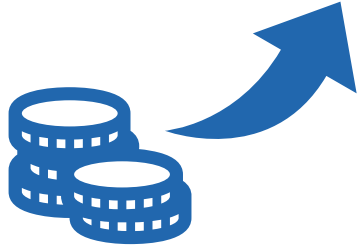
Den lokalen Asset-Management-Teams des europäischen Managers Schroders gelang es 2021 in einem schwierigen Umfeld, mehrere neue Mietverträge abzuschliessen. Ausserdem war es bereits im vierten Quartal 2021 möglich, das Umbauprojekt des Assets Paris Pergolèse zu lancieren und die geplante «Manage-to-Core»-Strategie umzusetzen.

Darüber hinaus wurde das «Yardi-Projekt» weiter vorangetrieben. Durch die Umstellung aller externen Property-Manager auf eine einheitliche Property-Management-Plattform wurden operationelle Kosten gesenkt und die Qualität sowie die Effizienz der Liegenschaftsdaten und des Managements optimiert.

Weitere

In den USA wurden im Verlauf des Jahres 1,6 Millionen US-Dollar in Übereinstimmung mit der vordefinierten Strategie für Unterhalts- und Ausbaumassnahmen investiert. Der Grossteil der Summe floss in die Optimierung der leerstehenden Flächen des Gebäudes 300 West Summit in Charlotte, das im Anschluss vollständig vermietet wurde. Ein weiterer Teil entfiel auf die Koordinierung der geplanten Erweiterung der Northeastern University in der Liegenschaft Terry Thomas in Seattle.





Wertsteigerung der
Liegenschaften



Nachhaltigkeitsthemen
konsequent umsetzen



Minimierung
projektbezogener
Leerstände

Im Fokus des Asset Managements steht die Wertsteigerung der Liegenschaften durch eine Optimierung der Vermarktungsstrategie, der Liegenschaftspositionierung sowie der Verbesserung der definierten Nachhaltigkeitskriterien. Besondere Aufmerksamkeit werden den Sanierungs- und Umbauprojekten der Liegenschaften in London, Barcelona und Paris geschenkt. Durch die baulichen Massnahmen kann es zwischenzeitlich zu einer leichten Erhöhung der projektbezogenen Leerstände kommen, die jedoch keine Gefahr für die Ertragssituation des Fonds darstellen.

Investitionen/Desinvestitionen



Ankäufe

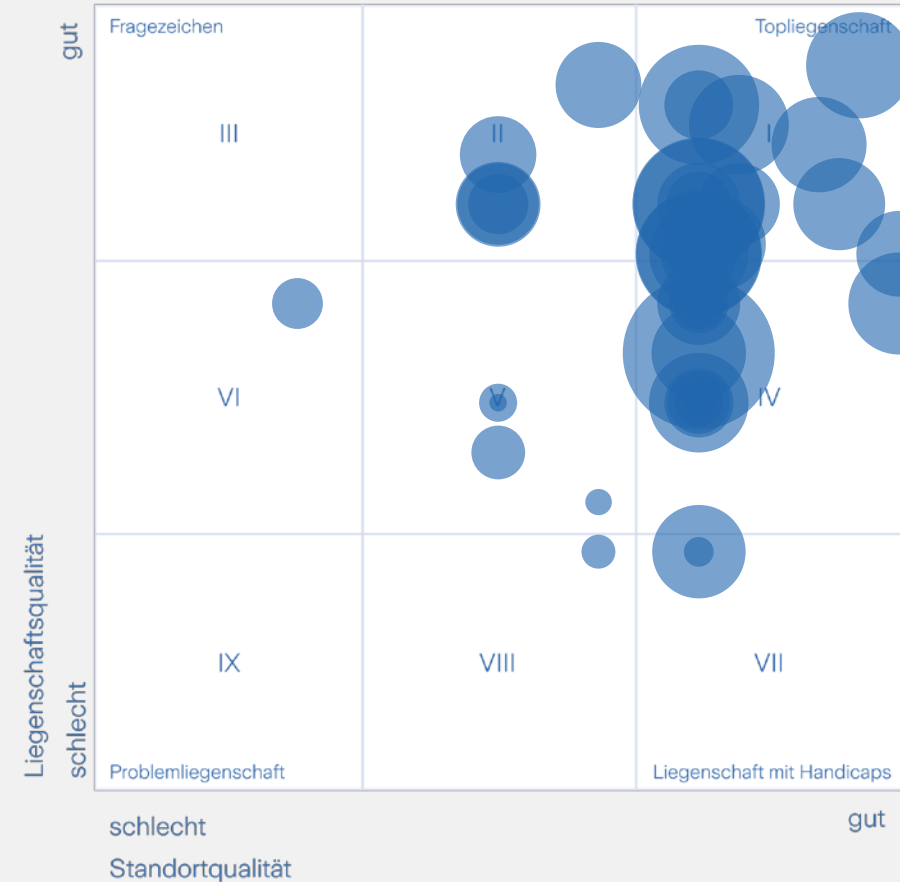
Das US-Immobilienportfolio, für das 2021 drei neue Liegenschaften erworben wurden, befindet sich noch im Aufbau. Das Portfolio wurde um ein Logistikobjekt in Chicago, Illinois und ein weiteres in Los Angeles, Kalifornien aufgestockt.

Die dritte erworbene Liegenschaft war ein Mehrfamilienhaus mit 120 Wohneinheiten in Austin, Texas. In Europa beteiligte sich die Anlagegruppe an insgesamt drei Ankäufen. Dabei handelte es sich um ein zentral gelegenes Stadthotel im Zentrum Barcelonas, ein zentral gelegenes Bürogebäude in Paris sowie eine Büroliegenschaft im Luxemburger Stadtteil Kirchberg.

Verkäufe

Bei der einzigen verkauften Immobilie 2021 handelt es sich um die Liegenschaft Berlin-Ostkreuz. Aufgrund des attraktiven Standorts an dem gleichnamigen und wichtigen Verkehrsknotenpunkt und Entwicklungsstandort sowie des ablaufenden Mietvertrags mit dem langjährigen Hauptmieter konnte ein äusserst attraktiver Verkaufspreis von ca. 430 Millionen Euro erzielt werden. Daraus ergab sich eine projektbezogene interne Verzinsung (IRR) von 29,1 Prozent p.a.

Übersicht Portfolioqualität



Bei der Bewertung von Investitionsmöglichkeiten spielen Nachhaltigkeitskriterien wie z.B. die Energieeffizienz, Zertifizierungen, die öffentliche Nahverkehrsanbindung, das Abfallmanagement und Versorgungsprogramme eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus wird der von der Zurich-Gruppe definierte Weg zur Klimaneutralität bis 2050 stringent verfolgt.

- Für einen Grossteil des Portfolios wurde ein liegenschaftsbezogener Nettonullabsenkungspfad definiert. Die laufenden Liegenschafts- und Portfolio-Emissionsdaten werden gemessen und fliessen in zukünftige Projekte mit ein. Somit haben die Asset Manager die nötigen Informationen, um die Liegenschaftsziele der «1.5°C Paris Alignment Benchmarks» zu erreichen.

Der europäische Teil des Portfolios erreichte erfreulicherweise 2021 einen Gesamtscore von 86,5 Punkten bei der Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB und damit den vierten Platz von insgesamt 14 Teilnehmern einer Vergleichsgruppe. Für den US-Teil des Portfolios wird eine GRESB-Partizipation für das Jahr 2023 nach dem Ende der Aufbauphase angestrebt.

Track Record

GRESB

> 3 Sterne auf in allen Portfolios bis 2023

(Europa, APAC bereits 5 Sterne erreicht)

Netto-Null

bis 2050