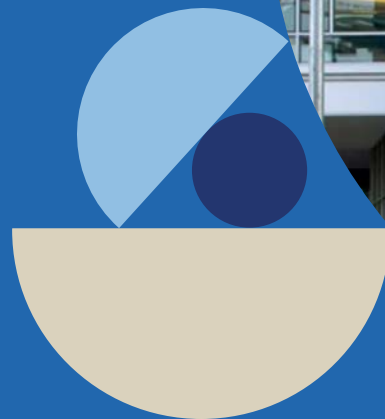


Zürich Anlagestiftung Immobilien USA

2021

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Die Anlagegruppe ZAST Immobilien USA hat zum 31. Dezember 2021 einen **Gesamtportfoliowert (GAV) von 358,7 Millionen US-Dollar** und umfasst sieben Objekte.



Die **durchschnittliche Mietvertragslaufzeit (WAULT)** ist mit **7,3 Jahren** nach wie vor robust und die **durchschnittliche Leerstandsrate** des Portfolios ist mit **3,3 Prozent** im Marktvergleich tief.



Die Gesamtmieteinnahmen beliefen sich auf 10,9 Millionen US-Dollar bei einem Betriebsaufwand von 1,6 Millionen US-Dollar, was zu einem **operationellen Betriebsgewinn von 9,3 Millionen US-Dollar** führte. Die Anlagegruppe weist eine **Anlagerendite pro Anteil von 12,91 Prozent** für das Jahr 2021 aus.



Die **Rendite auf das investierte Eigenkapital** beträgt für das Jahr 2021 **13,41 Prozent**. Unter der Berücksichtigung, dass sich der Fonds im Aufbau befindet und noch kein Fremdkapital in Anspruch nahm, ist das Jahresergebnis äusserst erfreulich.

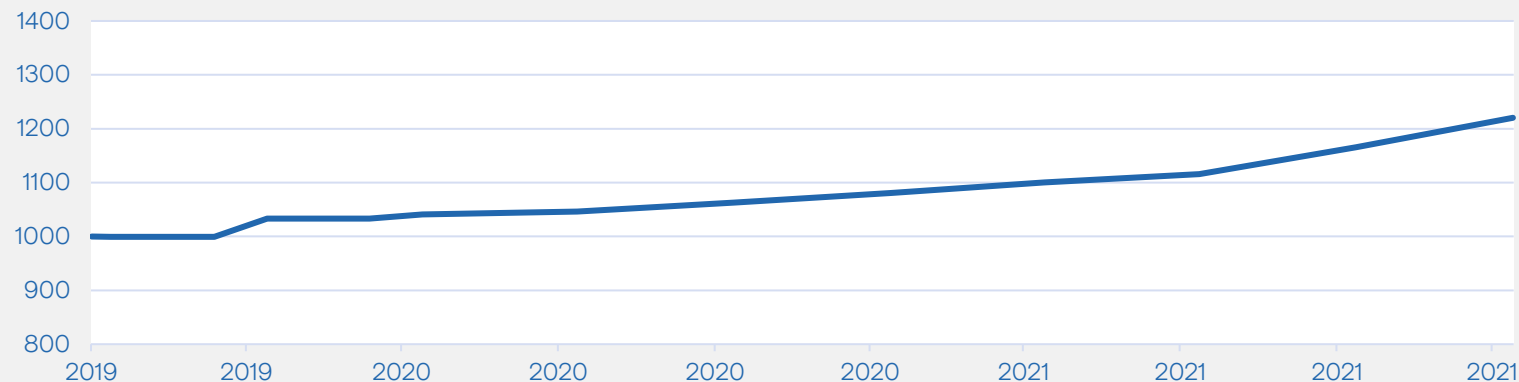
Performance-Übersicht



Die laufende Nettoertragsrendite konnte im Jahr 2021 auf 7,95 Millionen US-Dollar resp. 2,36 Prozent gesteigert werden (Nettoertrag pro Anteil 2,77 Prozent) und bietet so bereits einen Teil des soliden Fundaments für die künftige Performance des Fonds. Des Weiteren verzeichnete der Fonds einen Wertzuwachs von 25,5 Millionen US-Dollar bzw. 11 Prozent, der hauptsächlich auf die Neubewertung der Logistikinvestments zurückzuführen ist.

Das I-215 Commerce Center (Los Angeles) verbuchte dabei einen Bewertungserfolg von 9 Prozent bzw. 5 Millionen US-Dollar, das 2525 Enterprise Asset (Chicago) einen Erfolg von 11 Prozent bzw. 4,0 Millionen US-Dollar sowie das Stanley Black and Decker (Charlotte) Asset 6 Prozent bzw. 2,6 Millionen US-Dollar. Die weiteren Assets der Anlagegruppe verzeichneten ebenfalls positive Aufwertungsgewinne, die grösstenteils auf starke Marktfundamente und Vermietungserfolge zurückzuführen sind.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	358'744'549
Nettoinventarwert (NAV)	324'585'495
Nettoinventarwert pro Anteil	1'220
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	7
EBIT-Marge	63,99%
Fremdfinanzierungsquote	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	1,00%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,01%

Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	12,91%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	N/A
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	9,28%
Eigenkapitalrendite (ROE)	11,50%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	13,41%

Strategie

Das Portfolio zählt 2021 insgesamt sieben Core-Immobilien. Die Liegenschaften befinden sich diversifiziert in 6 der 20 vordefinierten Zielmärkte der USA. Die regionale Allokation präsentiert sich mit 34 Prozent im Westen, 30 Prozent im Süden, 24 Prozent im Osten sowie 11 Prozent im mittleren Westen ausgeglichen.

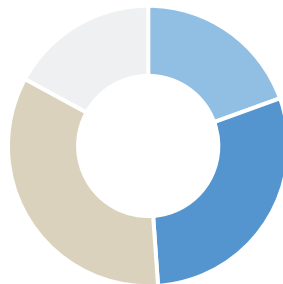
Aufgrund attraktiver Neubewerbungen wurde die strategische Allokation im Sektor Industrie/Logistik vollständig erreicht. Mit dem Ankauf der ersten wohnwirtschaftlich genutzten Liegenschaft wurde ausserdem eine breite sektorale Allokation erreicht.

Marktwert in %



- Charlotte, NC
- Los Angeles, CA
- Seattle, WA
- Chicago, IL
- Miami, FL
- Austin, TX

Anteil Nettomiete



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

Verpflichtungen

ca. USD 123 Mio.

verbleibendes Investmentkapital
(H1 2022)

86%

Investitionsquote zum
Jahresende

0%

Fremdkapitalquote

Zum Jahresende engagierten sich insgesamt drei direkte Anleger und zwei weitere indirekte Anleger in der Anlegergruppe Immobilien USA. Am 31. Dezember 2021 betrug die Summe der Kapitalzusagen 416,45 Millionen US-Dollar. Das sind 60,45 Millionen US-Dollar mehr als im Vorjahr. Die Kapitalzusagen stammen sowohl von Bestands- als auch von Neuinvestoren. Die drei getätigten Investitionen führten unter Berücksichtigung des neuen Kapitals zu einer Investitionsquote von aktuell 86 Prozent.



Fokus Erreichung strategischer Diversifikation



Mehrinvestitionen in Wohn- & Geschäftsimmobilien



Volle Ausschöpfung der Investitionsquote

Es ist zu erwarten, dass der Inflationsdruck 2022 anhalten wird. Da anders als in Europa die Wohnungsmieten in den USA jährlich angepasst werden können, liegt der Fokus weiterhin darauf, die Allokation des Wohnsektors zu erhöhen. Ausserdem werden verstärkt Investitionen in Geschäftsimmobilien mit mittelfristigen, umsatzstarken Mietverträgen geprüft, mit denen nach der Marktstabilisierung ein attraktiver Mehrwert bei Neuvermietungen zu realisieren ist.

Portfolio und Asset Management



Die Pandemie beeinflusste 2021 die Arbeit des Asset Managers nur noch marginal. Im Laufe des Jahres wurden unter Berücksichtigung der vordefinierten Strategie 1,6 Millionen US-Dollar in Unterhalts- und Ausbaumaßnahmen investiert. Der Grossteil entfiel auf die Optimierung der leerstehenden Flächen des Gebäudes 300 West Summit in Charlotte. Dieses ist nun zu 100 Prozent vermietet.

	Nettomiete USD/Mt	Marktmiete USD/Mt	Potenzial %	Nettomiete USD/ft²/a	Marktmiete USD/ft²/a
Wohnen	2'835'993	3'198'396	12,78%	24.90	28.08
Büro	4'282'147	4'677'357	9,23%	38.62	42.18
Industrie/Gewerbe	4'958'019	5'283'490	6,56%	5.71	6.09
Einzelhandel/Verkauf	2'486'881	2'450'191	-1,48%	47.37	46.67
Total 4 Arten	14'563'040	15'609'434	7,19%	26	28





Modernisierung Liegenschaft 300 West Summit, Charlotte

Durch die Modernisierung des Assets 300 West Summit in Charlotte wurde die Attraktivität des Gebäudes maximal erhöht. Im Zuge der Massnahmen wurden die Repräsentationsmerkmale des Gebäudes erhöht und an das trendige Innere der Immobilie angepasst. So konnten attraktive Mietverträge mit den Mietern Eight Eleven Group und East Rock Capital abgeschlossen werden. Beide Verträge haben eine Laufzeit von über 60 Monaten.



Liegenschaft Terry Thomas, Seattle

In der Liegenschaft Terry Thomas in Seattle wurde die ehemalige Zahnarztpraxis im Oktober 2021 an die Northeastern University vermietet, welche die Flächen im Dezember bezogen hat. Die Northeastern University setzt ausserdem die Mieterausbauarbeiten in der dritten und vierten Etage fort, die voraussichtlich im Sommer 2022 abgeschlossen werden. Das Property Management Team hat für die Northeastern University für diese Arbeiten ein Budget in Höhe von rund 537'000 US-Dollar zur Verfügung, das voraussichtlich nicht überschritten wird.

Weitere

Nach Ankauf im Dezember 2021 wurde die Wohnliegenschaft The Beverly in Austin, Texas erfolgreich in die Property-Management-Plattform aufgenommen. Die Hausverwaltung RPM Living konnte die Auslastung von 96 Prozent aufrechterhalten und gleichzeitig bei Mietpreisverhandlungen Mieterhöhungen von durchschnittlich mehr als 10 Prozent realisieren.



Wertsteigerung der
Liegenschaften



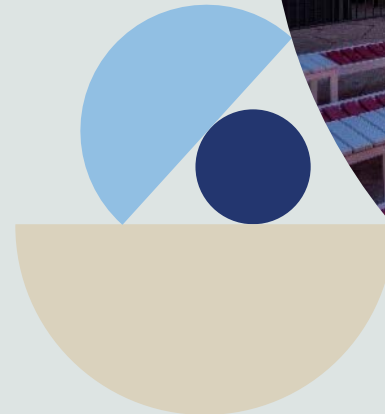
Verbesserung
Vermarktung



Verbesserung
Nachhaltigkeitskriterien

Das Asset Management konzentriert sich langfristig auf die Wertsteigerung der Liegenschaften durch eine Optimierung der Vermarktungsstrategie. Dabei steht der aktive Austausch mit den Mietern im Zentrum. Die bestehenden objektbezogenen Businesspläne werden laufend geprüft und bei Bedarf angepasst. In diesem Zusammenhang werden weitere Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt.

Investitionen/Desinvestitionen



Ankäufe

Im Jahr 2021 wurden drei neue Investitionen im Wert von rund 144 Millionen US-Dollar getätigt. Das Portfolio wurde um zwei Logistikliegenschaften erweitert. Die eine befindet sich in Chicago, Illinois und die zweite in Los Angeles, Kalifornien.

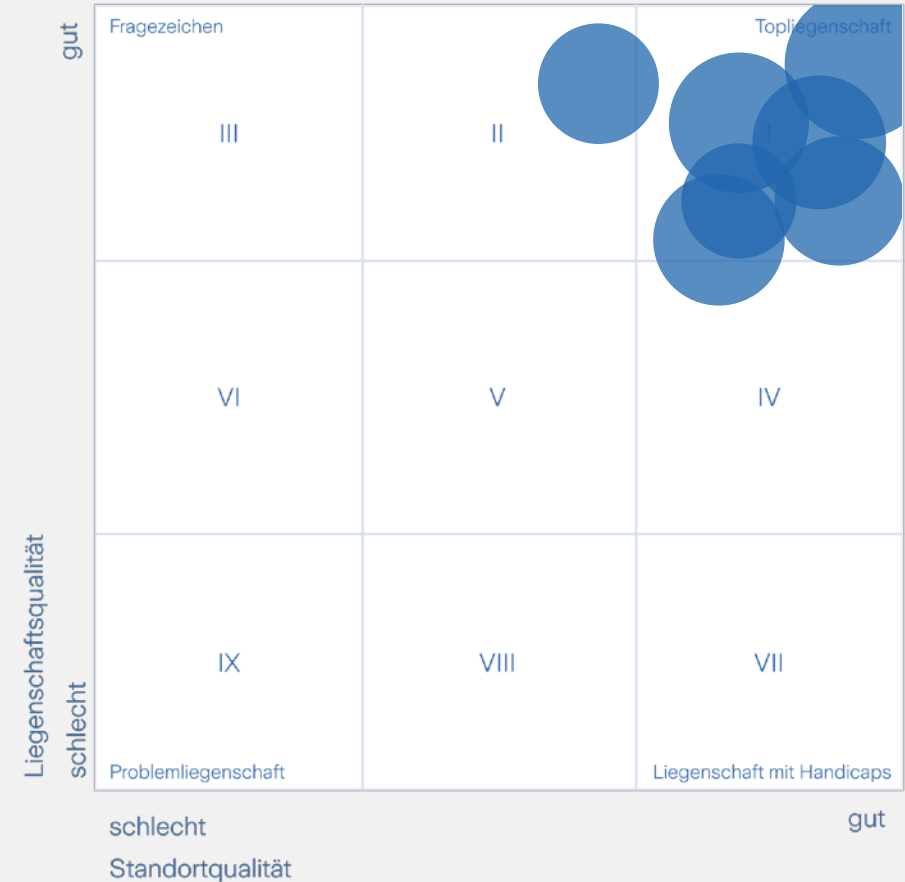
Bei beiden Investitionen zahlte sich die gute Marktvernetzung des Transaktionsteams aus. So konnten beide Liegenschaften zu attraktiven Einstandspreisen erworben und mit signifikantem Gewinn eingebucht werden.

Bei dem dritten Ankauf handelt es sich um eine Wohnimmobilie nahe dem Zentrum von Austin, Texas. Die Liegenschaft besticht durch eine hervorragende Bausubstanz und eine optimale verkehrstechnische Anbindung. Dank der anhaltenden dynamischen demografischen Entwicklung bietet Austin hervorragende makroökonomische Voraussetzungen, die zahlreiche Tech-Firmen anziehen.

Verkäufe

Da sich das Portfolio nach wie vor in der Aufbauphase befindet, wurden im Jahr 2021 keine Objekte verkauft.

Übersicht Portfolioqualität



ESG-bezogene Überlegungen sind ein integrativer Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Zurich Alternative Asset Management Ltd. (ZAAM) und stehen im Mittelpunkt der verantwortungsvollen Unternehmensphilosophie. Die ZAAM bevorzugt Akquisitionsmöglichkeiten, die sich durch starke ESG-Grundsätze auszeichnen. Bei der Bewertung von Investitionsmöglichkeiten werden zahlreiche Nachhaltigkeitskriterien einbezogen. Darüber hinaus wird das Ziel der Zurich-Gruppe, bis 2050 klimaneutral zu sein, konsequent verfolgt.

Measurabl mit Sitz in Seattle, ein führender Nachhaltigkeitsberater, konnte als strategischer Partner engagiert werden. Dieser wird den Energieverbrauch und die Energienutzung des Immobilienportfolios erfassen und überwachen. Die von Measurabl angebotene Plattform automatisiert die Erfassung und Nachverfolgung des Versorgungs-/Energieverbrauchs im gesamten Portfolio und ermöglicht es, den jährlichen CO₂-Fussabdruck sowie die ESG-Initiativen der einzelnen Immobilien zu verfolgen.

Ziele

GRESB

> 3 Sterne bis 2023

Netto-Null

bis 2050