

Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt

Halbjahresbericht 2022

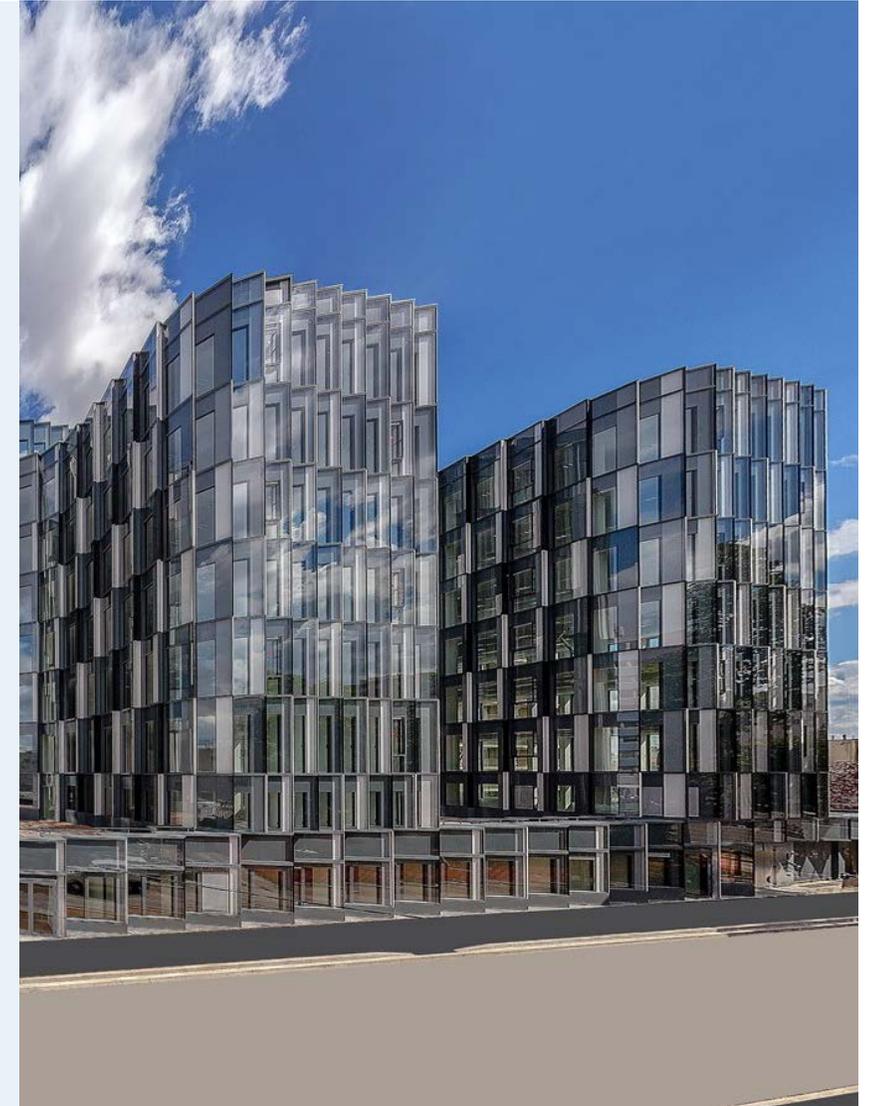
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Die ersten beiden Quartale waren stark durch die **Auswirkungen des russisch-ukrainischen Krieges** geprägt. Dieser hat die Wirtschaft in der Eurozone negativ tangiert. Ausserdem haben **sprunghaft angestiegene Energie- und Lebensmittelpreise** zu einer deutlichen **Verschlechterung der Wachstumsaussichten** geführt.

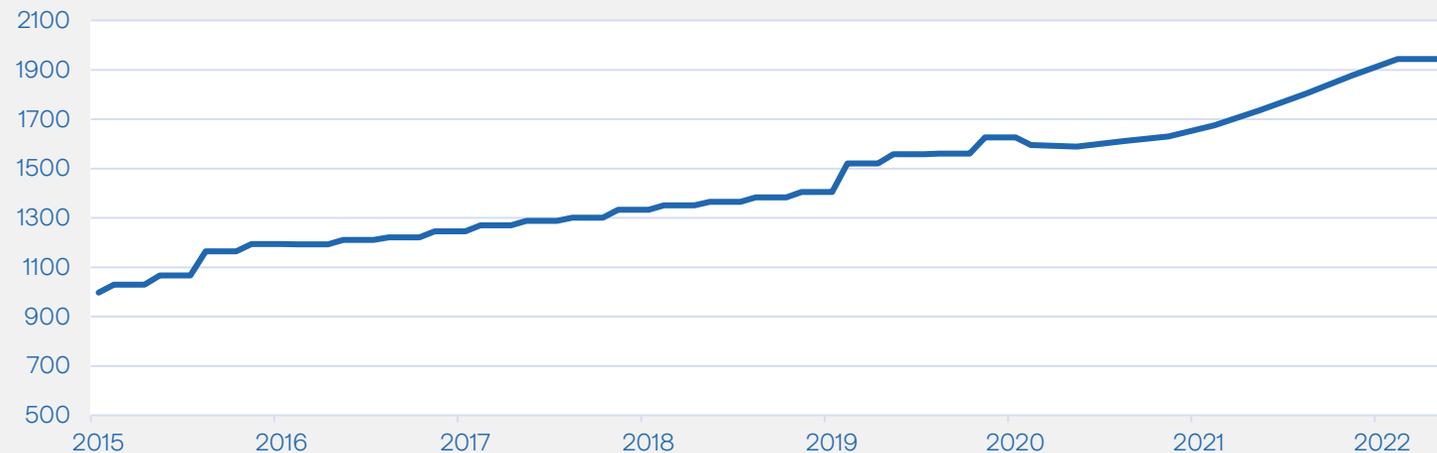
Der ohnehin aufgrund der durch Covid-19 verursachten weltweiten Lieferengpässe und des sprunghaften Anstieges der Nachfrage schon hohe inflationäre Druck, hat sich weiter verstärkt. So betrug die **Inflation in der Eurozone im zweiten Quartal 7,2 Prozent**. 2023 wird sie voraussichtlich über 3 Prozent liegen. **Die Europäische Zentralbank (EZB) hat auf diesen Anstieg reagiert und die Zinssätze im Juli um 50 Basispunkte angehoben**, gefolgt von einer weiteren angekündigten Anhebung im September.

Die EZB hängt damit allerdings aktuell den Entscheidungen der Bank of England und der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) weiter hinterher. Insbesondere in den USA führte die unerwartet starke Inflation zu starken Zinserhöhungen, was weltweit zu einer deutlichen Neubewertung im Bereich Aktien und Fixed Income führte. Angesichts der hohen Unsicherheiten und gestiegenen Renditen im Bereich der Staatsanleihen sind **auch Immobilienrenditen unter zunehmenden Aufwärtsdruck** geraten.



Das diversifizierte Portfolio der Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt (IED) umfasst 38 Liegenschaften in zehn Ländern. In der ersten Hälfte des Jahres 2022 schloss das IED-Team den Erwerb der «Brewery» in Romford (London) in Grossbritannien ab. Dies führte zu einem weiteren Wachstum des Portfoliowertes auf 1,6 Milliarden Euro. Trotz der wirtschaftlichen Turbulenzen hat sich das Portfolio als widerstandsfähig erwiesen und die Leerstandsquote auf einem tiefen Niveau von 4,16 Prozent gehalten. Die solide Performance führte zu einer Nettocashflowrendite von 1,6 Prozent und einer positiven Wertänderungsrendite von 2,1 Prozent. Seit der Gründung hat die Anlagegruppe IED den Investoren eine Performance von 8,05 Prozent p.a. geliefert.

Entwicklung Anteilswert

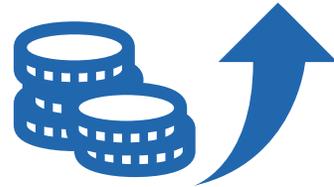


Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	1'612'238'368
Nettoinventarwert (NAV)	1'207'093'564
Nettoinventarwert pro Anteil	1'877
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	38
EBIT-Marge	70,06%
Fremdfinanzierungsquote	21,00%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,91%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,30%

Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	3,57%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	8,58%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	8,05%
Eigenkapitalrendite (ROE)	14,77%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	10,34%



Erhebliche Finanzierungskostensteigerung
für langfristige Hypotheken



Mietermärkte zeigen sich
bisher weiter robust

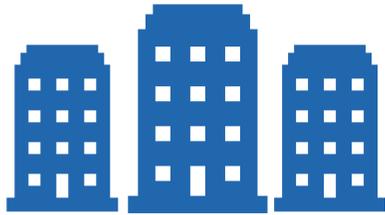
Die hohe Inflation und die Zinserhöhung der EZB von 50 Basispunkten wirken sich stark auf die Finanzierungskosten in der Eurozone aus. Die Finanzierungskosten für langfristige Hypotheken sind erheblich gestiegen. So stiegen die Swap-Sätze innerhalb eines Monats teilweise um 100 Basispunkte. In diesem Umfeld mit gedämpften Wachstumserwartungen sind naturgemäß auch die Mieter gefordert. Festzustellen bleibt aber auch, dass die Mietermärkte sich bisher weiter robust zeigen.

Das nordische Asset-Management-Team hat mehrere neue Mietverträge in Kopenhagen, Helsinki und Stockholm mit einer Gesamtfläche von mehr als 3'000 m² unterzeichnet und/oder neu ausgehandelt. In Amsterdam wurde ein neuer Mietvertrag im Cuserpark abgeschlossen (ca. 325 m²). Ausserdem wurde ein «Serviced Offices»-Betreiber ausgewählt, der sein Konzept auf ca. 1'000 m² im Cuserpark 1 umsetzen wird. Das Team in Frankreich macht Fortschritte bei der Vorbereitung der im dritten Quartal 2022 beginnenden Renovierung des Objekts Paris Pergolèse. Der Betreiber des Hotels in Barcelona wandelt das Objekt in ein Lifestyle-Hotel «Innside by Melia» um. Das Projekt startet im dritten Quartal 2022 und wird bis Mitte 2023 abgeschlossen.

Liegenschaft «The Brewery», Romford (London)

Das UK-Retail-Team begann mit der Umsetzung der Strategie zur Neuvermietung und Neuverhandlung von Mietverträgen für die neu erworbene Liegenschaft «The Brewery» in Romford (London). Mit der Hauptmieterin Sainsbury's werden derzeit vor dem Hintergrund grösserer Renovierungsprojekte im Jahr 2032 Gespräche über die Erneuerung der Mietverträge geführt. Parallel dazu wurden die Verhandlungen mit drei neuen nationalen und internationalen Restaurantbetreibern (insgesamt über 1'000 m²) abgeschlossen. Zusätzlich hat sich das Team mit einem bestehenden Mieter, der derzeit eine Einheit von mehr als 800 m² belegt, auf eine Renovierung und Verlängerung des Vertrags geeinigt. Die Strategie nach der Übernahme umfasst unter anderem auch verschiedene ESG-Massnahmen zur Verbesserung der Effizienz der Liegenschaft und der Erfassung von Energiedaten.





Weitere Reduzierung der
Leerstände



Effizienzoptimierung



Erreichung der
Nachhaltigkeitsziele

Die Strategie des Investment-Teams in der zweiten Jahreshälfte fokussiert sich auf die weitere Reduzierung der Leerstände von aktuell 4,16 Prozent sowie auf Asset-Management-Initiativen, die darauf abzielen, den Wert des Portfolios zu sichern und zu erhöhen. Insbesondere Effizienzoptimierungen und die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele stehen hier im Vordergrund. Weitere Investitionen werden durchaus angestrebt. Diese werden im aktuellen Umfeld aber nur hoch selektiv und nur bei adäquatem Risiko-/Renditeprofil und stabilen Erträgen erfolgen.

Ankäufe

In der ersten Jahreshälfte 2022 schloss IED den Erwerb eines Einzelhandels- und Freizeitobjekts «The Brewery» in Romford (London) in Grossbritannien für rund 107 Millionen Euro ab. Dank der lokalen Präsenz der Akquisitionsteams bleibt der Investment Manager weiterhin aktiv am Markt. Aktuell werden Objekte in Frankreich (Logistik) und in den Niederlanden (Bildung/Büro) geprüft. Allfällige Zukäufe können mit Eigenkapital realisiert werden. Die Anlagegruppe verfügt über 45 Millionen Euro Revolving Credit Facility (RCF), die weitere Investitionsflexibilität bietet. Die Fremdfinanzierungsquote ist weiterhin tief und liegt per Ende des zweiten Quartals bei 21 Prozent. Neue Bankfinanzierungen werden nur dann aufgenommen, wenn die Konditionen für das Portfolio wertgenerierend sind.

Verkäufe

Das Managementteam arbeitet derzeit an einer Veräusserung des Objekts Sevilla-Metromar. Die Mieter dieses Objekts wurden von der Covid-19-Pandemie und den strukturellen Veränderungen im Einzelhandel stark getroffen. Da dieses Objekt nicht mehr den Kriterien des Fonds in Bezug auf das Risiko- und Renditeprofil entspricht, wurde eine Veräusserung eingeleitet, die gegen Ende 2022 abgeschlossen werden soll. Die Strategie-Konformität aller Liegenschaften im Portfolio wird vom Managementteam kontinuierlich überprüft. Immobilien, deren Geschäftsplan abgeschlossen ist und/oder die nicht dem angestrebten Fondsprofil entsprechen, werden zur Veräusserung in Betracht gezogen.

ESG

Um die ökologischen und sozialen Eigenschaften des Portfolios weiter zu verbessern, setzte Schroders die Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsberater EVORA Global und den Immobilienmanagern fort. Im Rahmen des Programms werden alle von IED verwalteten Liegenschaften anhand der Schroders-eigenen Aktionspläne zur Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit überprüft, Verbesserungsinitiativen ermittelt und umgesetzt. Das IED-Nachhaltigkeitsteam hat per Ende Juni 2022 das GRESB Reporting mit dem Ziel eingereicht, das 5*-Rating vom letzten Jahr zu behalten. Des Weiteren wird derzeit die Möglichkeit eines Energieaudits aller Liegenschaften im Portfolio mit den lokalen Teams analysiert.