

# Zürich Anlagestiftung Immobilien Global

Halbjahresbericht 2022

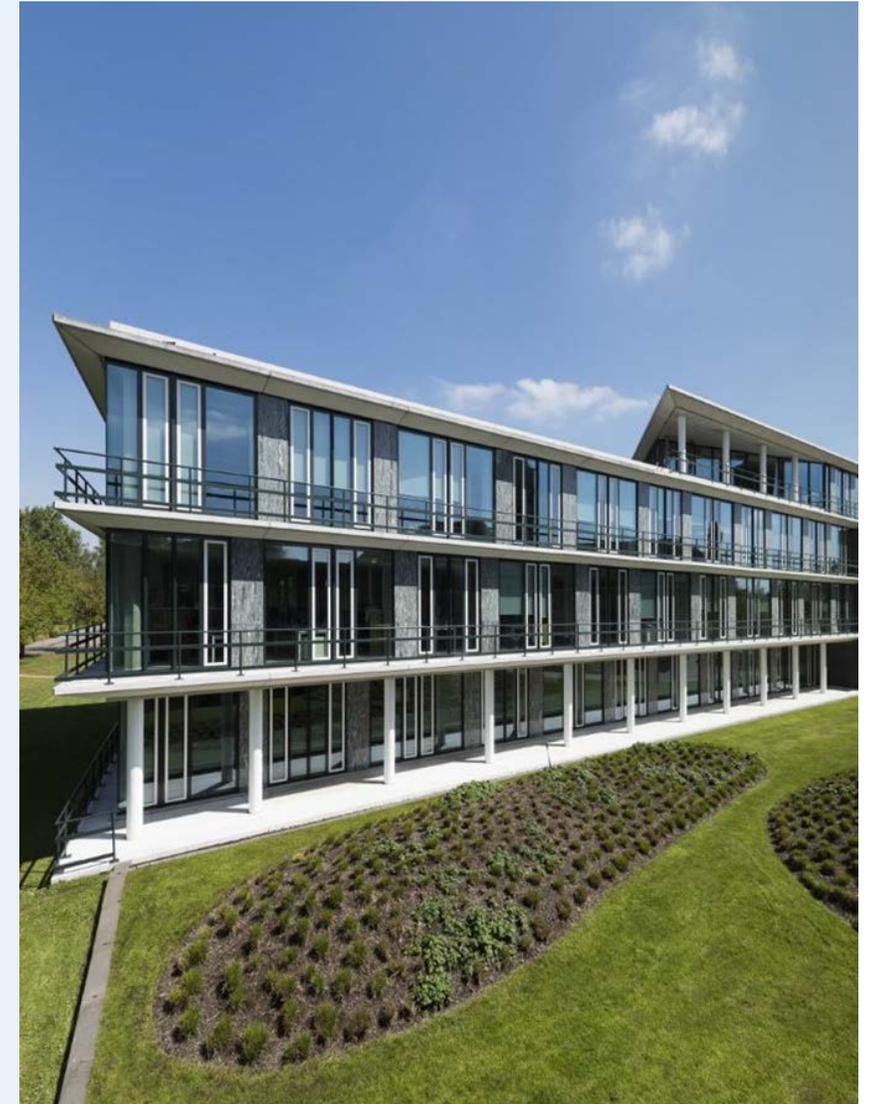
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
[zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch)



Immobilieninvestoren müssen in den kommenden Jahren mit einer **höheren Inflation und höheren Zinssätzen** rechnen. Dennoch untermauern die **weiterhin niedrigen Realzinsen die soliden mittelfristigen Performanceaussichten** für Immobilien.

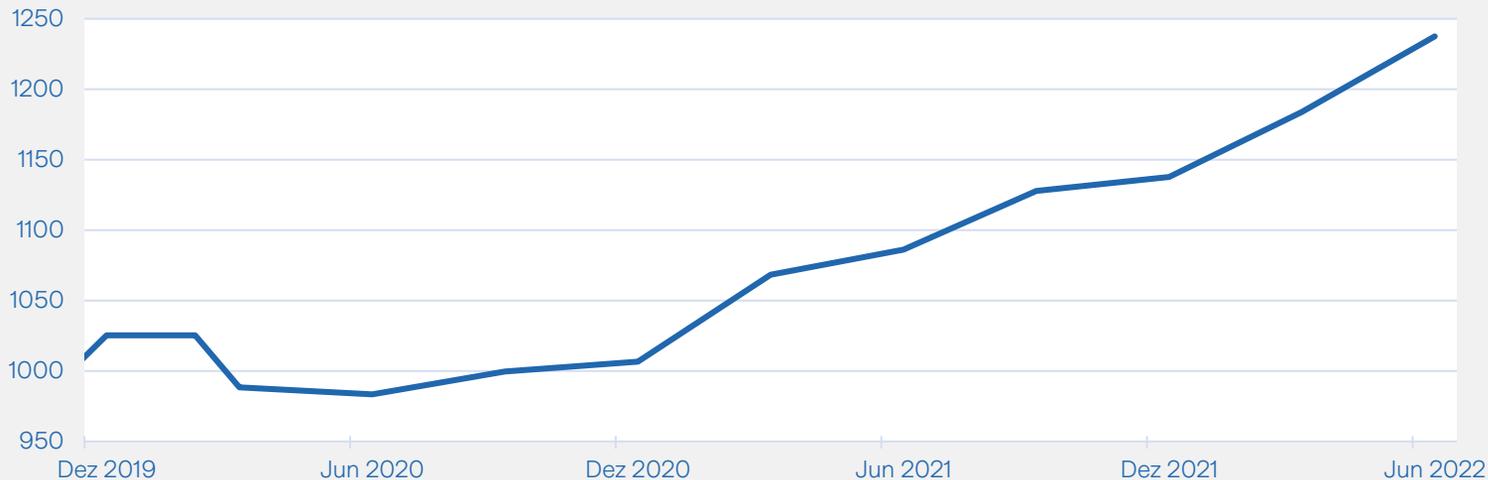
Der aufgrund der durch Covid-19 verursachten weltweiten Lieferengpässe und des sprunghaften Anstieges der Nachfrage ohnehin schon hohe **inflationäre Druck hat sich weiter verstärkt**. So betrug die **Inflation in der Eurozone im zweiten Quartal 7,2 Prozent, in den USA 9,1 Prozent. In Australien waren es 5,1 Prozent. In Japan 2,1 Prozent.**

Zentralbanken rund um den Globus haben auf diesen Anstieg reagiert und angekündigt, die **Zinssätze weiter anzuheben**. Die EZB hing aber zunächst den Entscheidungen der Bank of England oder der Federal Reserve der USA (Fed) hinterher. Insbesondere in den USA führte die unerwartet starke Inflation zu starken Zinserhöhungen der Fed, was **weltweit zu einer deutlichen Neubewertung im Bereich Aktien und Fixed Income** führte.



Das Portfolio wuchs im ersten Halbjahr 2022 auf insgesamt 45 Core-Immobilien in elf Ländern Europas und Nordamerikas. Alle Objekte erfüllen klar definierte Nachhaltigkeitskriterien. Die Gesamtrendite von 8,75 Prozent setzt sich aus den Beteiligungen Immobilien USA mit einer Rendite von 6,0 Prozent, der Beteiligung Immobilien Europa mit einer Rendite von 1,8 Prozent sowie einem Fremdwährungsgewinn von 1,15 Prozent zusammen. Der Wertzuwachs des Fonds in Höhe von 5,1 Millionen Schweizer Franken im ersten Halbjahr 2022 ist hauptsächlich auf die Neubewertung der Industrieanlagen in den USA sowie auf den Erwerb der «Brewery» in Romford (London) in Grossbritannien zurückzuführen.

## Entwicklung Anteilswert

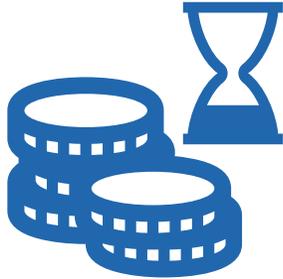


### Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	63'648'139
Nettoinventarwert (NAV)	63'557'114
Nettoinventarwert pro Anteil	1'237
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	45
EBIT-Marge	69,12%
Fremdfinanzierungsquote	9,42%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,92%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,93%

### Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	8,75%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	N/A
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	7,82%
Eigenkapitalrendite (ROE)	8,75%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	8,03%



Gezeichnetes Kapital des  
Asset Managers M&G noch  
nicht abrufbar



Gefahr einer globalen  
Rezession



Mischung von Immobilieninvestments  
hilft bei makroökonomischen  
Unsicherheiten

Das gezeichnete Kapital für den M&G APAC Fund im Dezember 2021 konnte seitens M&G noch nicht abgerufen werden. Der Kapitalbedarf des Fonds wird sich voraussichtlich erhöhen, wenn im dritten Quartal 2022 Wohninvestitionen in Japan und diverse Logistikinvestments in Australien, Singapur sowie Südkorea abgeschlossen werden. Der Asset Manager geht davon aus, dass der Kapitalabruf bis Ende 2022 möglich ist.

Die Gefahr einer globalen Rezession besteht weiterhin. Das Portfolio wurde sorgfältig und nachhaltig aufgebaut, um auch während eines wirtschaftlichen Abschwungs solide Erträge erwirtschaften zu können. Die derzeitige Mischung von Immobilieninvestments präsentiert sich gut positioniert, um makroökonomische Unsicherheiten zu überstehen.

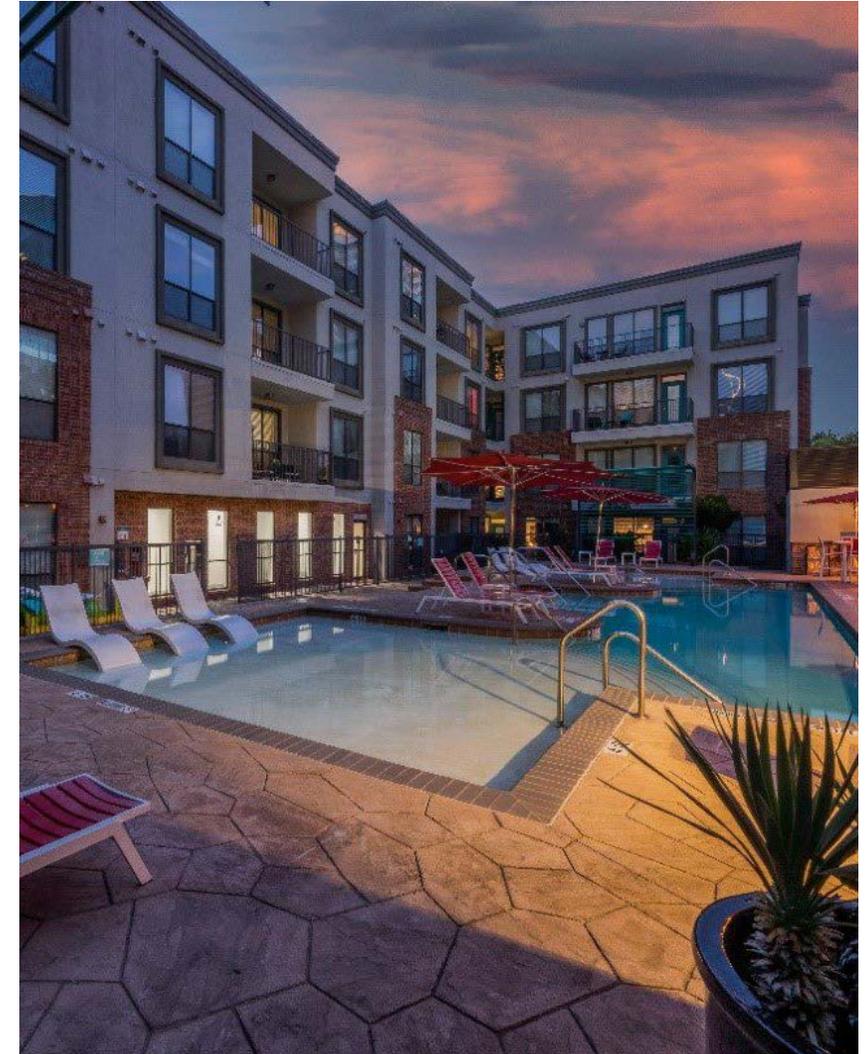
Der globale Strukturwandel in der Immobiliennachfrage hat sich während der Pandemie beschleunigt. Nutzer von Bürogebäuden stellen sich auf hybride Arbeitsformen und steigende ESG-Anforderungen ein. Das Verbraucherverhalten ist weiterhin von der Nachfrage auf den Logistik- und Einzelhandelsmärkten sowie einer anhaltenden Verlagerung hin zum E-Commerce geprägt. Die Wohnungsmärkte haben sich dank der starken Fundamentaldaten auch in turbulenten Zeiten als widerstandsfähig erwiesen. Bei unseren Investitionen sowie in der Verwaltung und Vermietung konzentrieren wir uns auf nachhaltig wachsende Erträge und Cash-Renditen.

## **Analysen und Umsetzung Leverage-Strategie**

Im US-Portfolio beschäftigen wir uns aktuell mit Analysen und Überlegungen zur Umsetzung der für den Fonds angestrebten 20-prozentigen Leverage-Strategie. Im zweiten Halbjahr 2022 geht es darum, eine variabel verzinsliche Kreditfazilität in Höhe von 100 Millionen US-Dollar zu finden, die Flexibilität und Schnelligkeit bei der Durchführung weiterer Akquisitionen schafft. Die aufgrund von wirtschaftlichen und kapitalmarktbezogenen Unsicherheiten im Markt entstandenen Verwerfungen und Umschichtungen führen zu attraktiven Kaufgelegenheiten für langfristige Anleger.

## **Reduzierung von Leerständen und Asset-Management-Initiativen**

In der zweiten Jahreshälfte fokussiert sich die europäische Strategie des Investment-Teams auf die weitere Reduzierung der Leerstände sowie auf Asset-Management-Initiativen, die darauf abzielen, den Wert des Portfolios zu sichern und zu erhöhen. Insbesondere Effizienzoptimierungen und die Erreichung von Nachhaltigkeitszielen stehen hier im Vordergrund. Grundsätzlich werden weitere Investitionen angestrebt. Diese werden im aktuellen Umfeld jedoch nur hoch selektiv und nur bei adäquatem Risiko-/Renditeprofil und stabilen Erträgen erfolgen.



## Ankäufe

In der ersten Jahreshälfte 2022 schloss das europäische Transaktionsteam den Erwerb des Einzelhandels- und Freizeitobjekts «The Brewery» in Romford (London) in Grossbritannien für rund 107 Millionen Euro ab. Dank der lokalen Präsenz der Akquisitionsteams ist der Investment Manager weiterhin aktiv am Markt vertreten. Aktuell werden Objekte in Frankreich (Logistik) und in den Niederlanden (Bildung/Büro) geprüft. Für mögliche Zukäufe steht ausreichend Eigenkapital zur Verfügung.

Auf dem US-Markt wurde der Zuschlag zum Ankauf eines Gebäudes der Klasse A mit einer Fläche von 100'000 Quadratfuss im Teilmarkt Perimeter Park in Raleigh, North Carolina gegeben.

## Verkäufe

Das Managementteam arbeitet derzeit am Verkauf von Sevilla-Metromar. Die Mieter dieses Objekts wurden von den Folgen der Pandemie und den strukturellen Veränderungen im Einzelhandel stark getroffen. Da das 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.

## ESG

Um die ökologischen und sozialen Standards des Portfolios weiter zu optimieren, setzt Schroders, verantwortlich für die europäischen Investments, die Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsberater EVORA Global und den Immobilienmanagern fort. Im Rahmen des Programms werden alle verwalteten Liegenschaften anhand eigener Aktionspläne zur Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit überprüft. Darüber hinaus werden Verbesserungsinitiativen ermittelt und umgesetzt.

Das für den amerikanischen Teil des Portfolios verantwortliche Zurich Alternative Asset Management nahm im ersten Halbjahr 2022 in Absprache mit CBRE als ESG-Berater an einem GRESB-Pilotprojekt teil, das im Juli abgeschlossen wurde. Auf Basis der Teilnahme wird für 2023 weiterhin eine Einreichung des US-Portfolios bei GRESB angestrebt.