

# Zürich Anlagestiftung Immobilien USA

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 sorgen die **weiterhin niedrigen Realzinsen für solide mittelfristige Performanceaussichten** auf dem US-Immobilienmarkt.

Trotz eines guten Jahresbeginns führte die hohe Inflation zu einer **höheren Volatilität auf den Finanzmärkten**. Die Zentralbanken haben ihre Geldpolitik gestrafft. Im Mittelpunkt steht aber weiterhin der Ukraine-Krieg mit seinen gravierenden Auswirkungen. Obwohl sich das BIP-Wachstum wahrscheinlich verlangsamt, sind die **Prognosen weiterhin robust**.

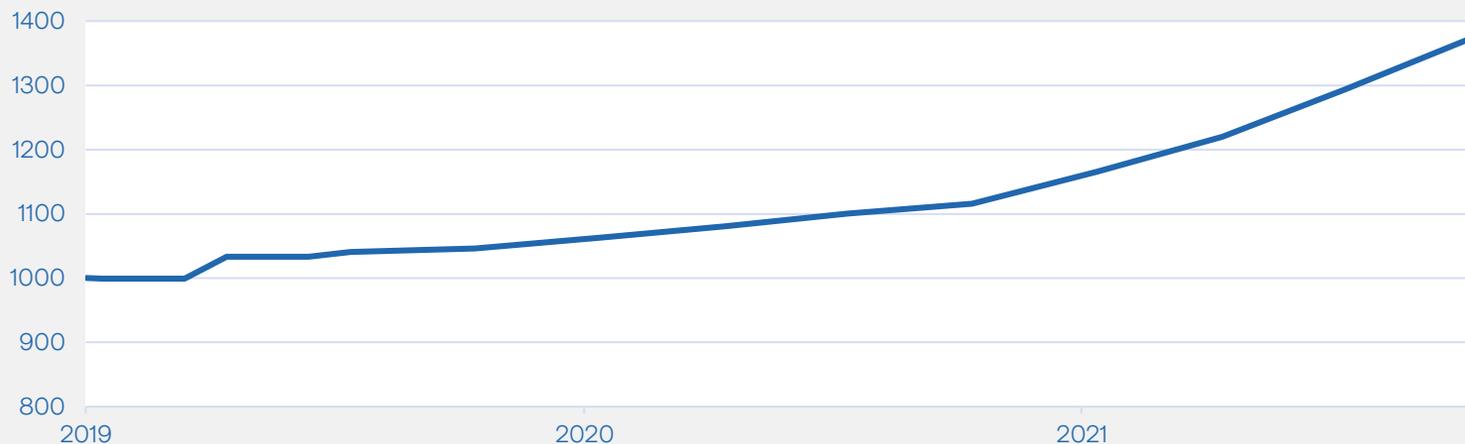
Die derzeit hohe Inflation dürfte sich dagegen in der zweiten Jahreshälfte 2022 weitgehend abschwächen. Auch wenn die Zinssätze voraussichtlich steigen, ist der weitere Aufwärtstrend bei den Anleiherenditen aber angesichts der bereits erfolgten erheblichen Neubewertung begrenzt.

**Niedrige Realzinsen werden die Performance von US-Immobilien mittelfristig unterstützen.** Der angespannte US-Arbeitsmarkt führt zu einer Erhöhung der Einkommen. Beide Faktoren untermauern die attraktiven Fundamentaldaten von US-Immobilien für Investitionen.



Die Kapital- und Einkommensrenditen des Fonds präsentierten sich mit 1,4 Prozent und 9,6 Prozent ebenso attraktiv wie die solide Gesamtrendite von 11 Prozent. Der Wertzuwachs des Fonds in Höhe von 35,4 Millionen US-Dollar im ersten Halbjahr 2022 ist hauptsächlich auf die Neubewertung der Industrieanlagen zurückzuführen. Den grössten Aufwertungsgewinn verzeichnete das I-215 Commerce Center (Los Angeles). Auch bei Stanley Black & Decker (Charlotte) und 2525 Enterprise (Chicago) waren Aufwertungsgewinne zu beobachten. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage führte zu einem starken Mietwachstum. Der Leerstand im Industriesektor fiel insbesondere in Kernmärkten wie dem Umland von Los Angeles auf einen neuen Tiefstand. Die Einkommensrendite blieb aufgrund der anhaltend soliden Fundamentaldaten in allen Sektoren stark.

## Entwicklung Anteilswert

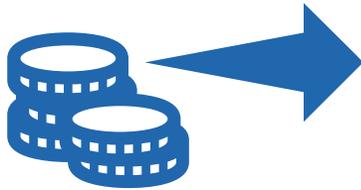


### Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	368'180'739
Nettoinventarwert (NAV)	365'056'907
Nettoinventarwert pro Anteil	1'372
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	7
EBIT-Marge	72,53%
Fremdfinanzierungsquote	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	1,00%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,01%

### Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	12,47%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	N/A
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	12%
Eigenkapitalrendite (ROE)	12,47%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	10,99%



Inflationsdruck kann ausgeglichen werden



Fokus: Erhöhung der Allokation im Wohnungssektor



Investitionen in Gewerbeimmobilien

Durch die in den USA jährlich mögliche Anpassung der Wohnungsmieten kann der Inflationsdruck ausgeglichen werden. Der strategische Schwerpunkt liegt aufgrund des knappen US-Wohnungsbestands deshalb weiterhin auf der Erhöhung der Allokation im Wohnungssektor. Investitionen in Gewerbeimmobilien mit einer attraktiven Vertragsstruktur schaffen eine diversifizierte Mischung aus solider Einkommensbasis und der Möglichkeit, in ausgewählten Märkten auf Mietwachstum zu setzen.

Die Gefahr einer US-Rezession für 2023 besteht weiterhin. Der sorgfältige und nachhaltige Aufbau des Portfolios ermöglicht es, auch während eines wirtschaftlichen Abschwungs solide Erträge zu erwirtschaften. Die derzeitige Mischung von Immobilieninvestments zeigt sich gut positioniert, um makroökonomische Unsicherheiten auszugleichen.

Der globale Strukturwandel in der Immobiliennachfrage hat sich in der Pandemie beschleunigt. Nutzer von Bürogebäuden stellen sich auf hybride Arbeitsformen und steigende ESG-Anforderungen ein. Die Nachfrage auf den Logistik- und Einzelhandelsmärkten mit einer anhaltenden Verlagerung zum E-Commerce prägt weiterhin das Verbraucherverhalten. Dank der starken Fundamentaldaten haben sich die Wohnungsmärkte auch in turbulenten Zeiten als widerstandsfähig erwiesen. Bei der Investition, Verwaltung und Vermietung unseres Portfolios konzentrieren wir uns darauf, die Nachhaltigkeit wachsender Erträge und Cash-Renditen zu gewährleisten.

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

Derzeit beschäftigen uns Analysen und Überlegungen zur Umsetzung der für den Fond angestrebten 20-prozentigen Leverage-Strategie. Im zweiten Halbjahr 2022 bemühen wir uns um eine variabel verzinsliche Kreditfazilität in Höhe von 100 Millionen US-Dollar, die zur Flexibilität und Schnelligkeit bei der Durchführung weiterer Akquisitionen beiträgt. Verwerfungen und Umschichtungen auf dem Markt aufgrund wirtschaftlicher und kapitalmarktbezogener Unsicherheiten eröffnen attraktive Kaufgelegenheiten für langfristige Anleger.

## **Industrieanlage, Stanley Black & Decker**

Bei der Industrieanlage von Stanley Black & Decker wird derzeit die Installation von Solarzellen auf dem Dach geprüft. Nachhaltigkeit hat nicht nur bei uns, sondern auch bei unseren Mietern Priorität. Wo möglich, arbeiten wir mit unseren Mietern zusammen, um gemeinsame Ziele, wie zum Beispiel die Reduzierung von Kohlenstoffemissionen und die Erschließung umweltfreundlicherer Energiequellen, zu erreichen





Abschluss des Budget- und  
Planungszyklus



Nachhaltige  
Einkommensströme und  
Werte



Aktiver Austausch mit Mietern

Unser grundlegender Budget- und Planungszyklus wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2022 abgeschlossen. Die Dokumentation unserer grundlegenden Asset-Management-Mission konzentriert sich darauf, die nachhaltigen Einkommensströme und Werte der Immobilien durch diversifizierte Massnahmen im Immobilienmanagement und -betrieb langfristig zu steigern. Bei der Vermietung liegt der Fokus auf einem aktiven Austausch mit den Mietern. Die bestehenden objektbezogenen Businesspläne werden kontinuierlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

## Ankäufe

Im ersten Halbjahr 2022 konnte die Anlagegruppe den Zuschlag zum Ankauf einer Büroliegenschaft mit einem Volumen von rund 30 Millionen US-Dollar gewinnen, welcher im Juli abgeschlossen wird. Das Objekt ist ein neu errichtetes Bürogebäude der Klasse A mit einer Fläche von 100'000 Quadratfuss im Teilmarkt Perimeter Park in Raleigh, NC. Obwohl das Bürogebäude neu und zu 72 Prozent vermietet ist, konnte es zu attraktiven Konditionen und mit einer hohen Rendite erworben werden. Mit acht Jahren WALT und dem Potenzial, die verbleibenden 25'000 Quadratfuss Leerstand zu vermieten, ist dies eine konservativ gezeichnete Akquisition, mit welcher der Fonds in einem leistungsstarken Büromarkt eine positive Entwicklung erzielen kann. Die achte Investition für den Fonds ist die erste Akquisition in Raleigh, NC und die dritte Büroinvestition.

## Verkäufe

Da sich das Portfolio nach wie vor in einer Anlaufphase befindet, sind für 2022 keine Verkäufe geplant.

## ESG

Der in Seattle ansässige führende Nachhaltigkeitsberater Measurabl, wurde als strategischer Partner engagiert. Die Measurabl-Software erfasst und überwacht den Energieverbrauch sowie die Nutzung des Immobilienportfolios. Die von Measurabl angebotene Plattform automatisiert die Aufzeichnung und Verfolgung des Versorgungs-/Energieverbrauchs im gesamten Portfolio. Sie ermöglicht es, den jährlichen CO<sub>2</sub>-Fussabdruck sowie die ESG-Initiativen der einzelnen Immobilien zu verfolgen.

Im ersten Halbjahr 2022 nahm ZAAM in Absprache mit CBRE als ESG-Berater an einem GRESB-Pilotprojekt teil, das im Juli abgeschlossen wurde. Auf dieser Grundlage planen wir für 2023 eine Einreichung des Alpha Z Fund bei GRESB.