

Zürich Anlagestiftung Immobilien Global

2022

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Die diversifizierte Anlagegruppe Immobilien Global weist per 31. Dezember 2022 einen Nettoinventarwert von **66,9 Millionen Schweizer Franken** aus. Die Gesamtrendite für 2022 betrug **0,78 Prozent** pro Anteil. Daraus ergibt sich seit der Auflage der Anlagegruppe im Jahr 2019 pro Anteil eine jährliche **Rendite von 4,19 Prozent**.



Das Portfolio umfasst **39 Liegenschaften** in **elf europäischen Ländern** sowie **neun Liegenschaften** in den **USA** und **34 im Raum Asien-Pazifik**.



Das **Zahlungsversprechen von 5 Millionen US-Dollar** zum Jahresende 2021 wurde im Dezember 2022 abgerufen. Für die Anlagegruppe bedeutet dies ein APAC-Exposure von **ca. 7 Prozent**.



Darüber hinaus wurde ein zusätzliches Zahlungsversprechen **in Höhe von 2 Millionen US-Dollar** ausgesprochen. Damit wird sich das Asien-Exposure im Laufe des Jahres 2023 der **10-Prozent-Marke** nähern.

Performance-Übersicht



Die Rendite von 0,78 Prozent pro Anteil in Schweizer Franken (ROIC -0,17 Prozent) ergibt sich aus dem erwirtschafteten Gewinn, den nicht realisierten Wertsteigerungen sowie den Währungsbewegungen des europäischen und amerikanischen Portfolios. In Europa erzielte das Portfolio eine Euro-Gesamtrendite von -3,27 Prozent. Die Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro verringerte diesen Wert jedoch im Durchschnitt um -4,86 Prozent. Das US-Immobilienportfolio erzielte eine Rendite von 8,75 Prozent in US-Dollar. Der US-Dollar gewann gegenüber dem Schweizer Franken 1,84 Prozent an Wert. Am Ende des Jahres 2021 ergaben sich so eine gewichtete Ertragsrendite von 2,88 Prozent, eine Wertänderungsrendite von -0,14 Prozent sowie eine Fremdwährungsrendite von -1,96 Prozent.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	67'028'025
Nettoinventarwert (NAV)	66'923'111
Nettoinventarwert pro Anteil	1'143
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	82
EBIT-Marge	67,38%
Fremdfinanzierungsquote	11,28%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,93%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,93%

Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	0,78%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	k.A.
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	4,19%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0,14%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0,17%

Quelle: Huwiler (2023)

Strategie

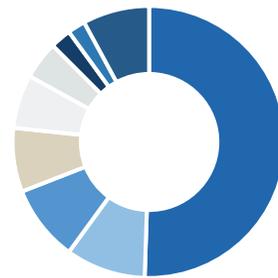
Das Portfolio wuchs 2022 auf insgesamt 82 Core-Immobilien in elf Ländern Europas, in Nordamerika sowie im Raum Asien-Pazifik. Alle Objekte erfüllen klar definierte Nachhaltigkeitskriterien. Die regionale Allokation ist mit 50,5 Prozent USA, 9,5 Prozent Frankreich, 9,0 Prozent Deutschland, 7,6 Prozent Grossbritannien, 6,3 Prozent Benelux, 2,5 Prozent Japan, 2,1 Prozent Australien sowie 7,9 Prozent in weiteren Märkten ausgeglichen. Die strategische Allokation in den Sektoren Industrie/Logistik und Wohnen wurde leicht erhöht. Die sektorale Allokation zeigt folgendes Bild: 36,9 Prozent Büroliegenschaften, 25,1 Prozent Logistikanlagen, 14,7 Prozent Verkaufsflächen, 12,5 Prozent Wohnobjekte. Ca. 10 Prozent entfallen auf andere Nutzungsflächen.

Nutzungsstruktur



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

Marktwert nach Region



- USA
- Grossbritannien
- Japan
- Frankreich
- Benelux
- Australien
- Deutschland
- Skandinavien
- Übrige

Verpflichtungen

40,9%

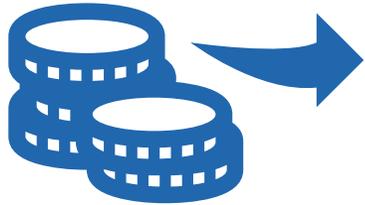
Zugewiesene Immobilien
in Europa

50,5%

Kapitalzusagen in
US-Immobilien

Die Investitionsquote der Anlagegruppe Immobilien Global beträgt zum Jahresende 98,4 Prozent. 50,5 Prozent der gesamten Kapitalzusagen sind in US-Immobilien investiert. 100 Prozent dieses Kapitals wurden bereits abgerufen. Immobilien in Europa wurden 40,9 Prozent zugesprochen. Diese sind schon zu 100 Prozent investiert. 7 Prozent entfielen auf Immobilien in Asien-Ozeanien. Diese sind mittlerweile zu 100 Prozent investiert. Daraus resultiert ein Cash-Buffer von 1,7 Prozent. Da es 2022 keine Kapitalerhöhungen gab, betragen Kapitalzusagen unverändert 62 Millionen Schweizer Franken.

Quelle: Zurich Invest AG (2023)



Zweiter Kapitalabruf des
Asset Managers M&G

100%

Anvisierte
Investitionsquote 2023



Portfolios in den USA und
Europa streben Wachstum an

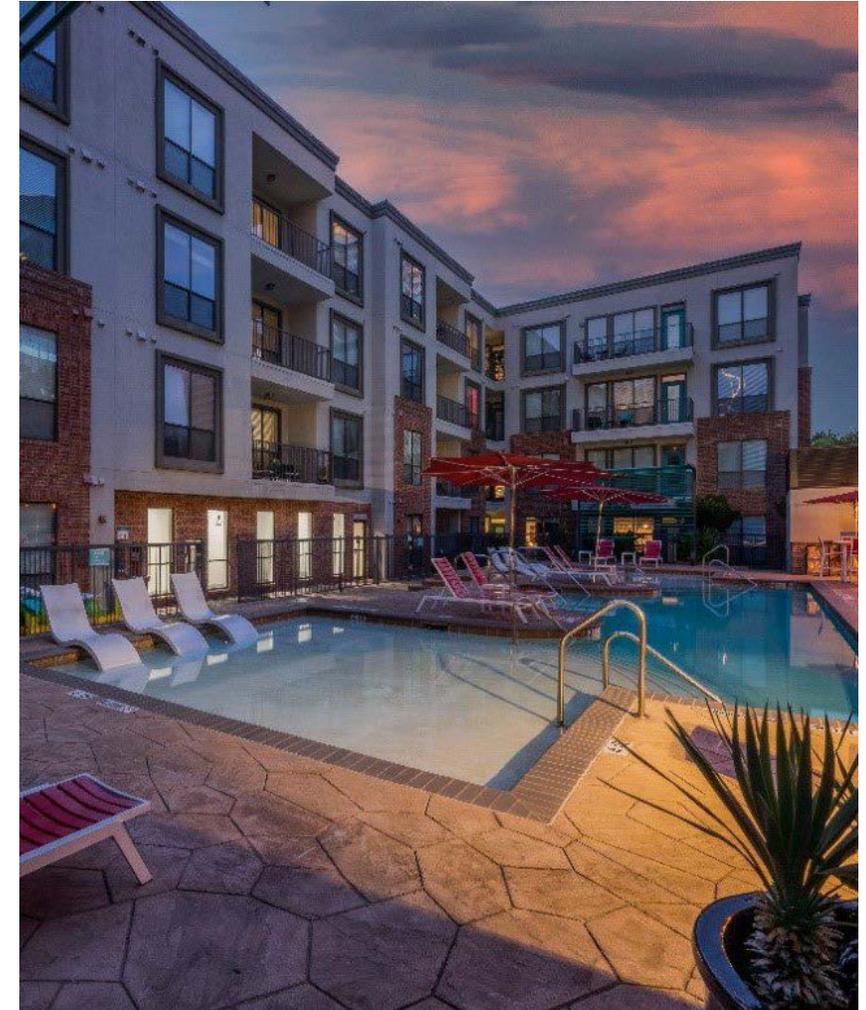
Der zweite Kapitalabruf des Asset Managers M&G in der Höhe von 2 Millionen US-Dollar wird für das erste Halbjahr 2023 erwartet. Gleichzeitig streben die Portfolios in den USA und Europa weiteres Wachstum durch die Realisierung antizyklischer Opportunitäten an. So sind wir zuversichtlich, 2023 eine 100-prozentige Investitionsquote zu erreichen. Mit den erwarteten Investitionen wird ausserdem das in der Anlagestrategie definierte Diversifikationsziel erreicht.

Portfolio und Asset Management



Der globale Strukturwandel bei der Immobiliennachfrage hat sich in der Pandemie beschleunigt. Die Nutzer von Bürogebäuden stellen sich auf hybride Arbeitsformen und steigende ESG-Anforderungen ein. Ausserdem werden jetzt vermehrt bessere, gut ausgestattete Flächen nachgefragt. Das Verbraucherverhalten mit seiner anhaltenden Verlagerung auf den E-Commerce prägt weiterhin die Nachfrage auf den Logistik- und Einzelhandelsmärkten. Allerdings sind regionale Unterschiede festzustellen. Als besonders robust erwies sich die Entwicklung von Büromieten in Seoul und Singapur. Im Logistiksektor zeigten vor allem Kalifornien und Tokio eine sehr gute Performance.

	Vermietungspotenzial %
Wohnen	37,07%
Büro	12,49%
Industrie/Gewerbe	20,47%
Einzelhandel/Verkauf	-4,97%
Übrige	0,96%
Total	15,40%



Quelle: Zurich Invest AG, Wuest Partner, M&G (2023)



M&G in der Region Asien-Pazifik

2022 konzentrierte sich M&G in der Region Asien-Pazifik auf den Ausbau der sektoralen Allokation Logistik in Singapur sowie in Japan und Australien, wo zusätzlich Wohnimmobilien im Fokus stehen. Im Logistikbereich wurde eine strategische Partnerschaft mit ESR, einem führenden Entwickler von Logistikflächen in Japan, eingegangen. Diese ermöglicht uns einen frühen und attraktiven Einstieg in nachhaltige Liegenschaften mit einer Develop-to-hold-Strategie. Darüber hinaus hat das Asset Management die Leerstände in den Wohnportfolios in Japan nachhaltig reduziert. Das Projekt 80 Ann Street in Brisbane, Australien, wurde fristgerecht fertiggestellt und voll vermietet.



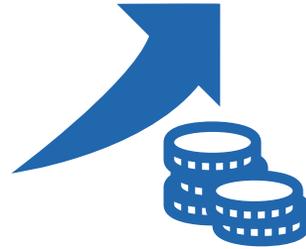
Die lokalen Asset-Management-Teams von Schroders arbeiteten auch 2022 intensiv an der Vermietung leer stehender Flächen. Die letzten Mietverträge des Jahres 2022 (ca. 1'200 m²) wurden in Cuserpark und E-Lite in Amsterdam abgeschlossen. Damit schreitet die Repositionierung des «Campus» Cuserpark 1 & 2 voran. Die Erhöhung des Vermietungsstandes bleibt auch 2023 unser Hauptfokus. Die Leerstandsquote liegt mit 4,5 Prozent auf moderatem Niveau. Zusätzlich werden CAPEX-Projekte zur Optimierung von Objektqualität und Nachhaltigkeit priorisiert.

Weitere

Die vom US-Asset-Manager im zweiten Halbjahr 2022 evaluierte variabel verzinsliche Kreditfazilität in Höhe von 125 Millionen US-Dollar ermöglicht es dem Fonds, flexibel und schnell neue Akquisitionen zu tätigen. Eine mit JLL abgeschlossene Vermarktungsphase sicherte dem Fonds im zweiten Halbjahr 2022 eine Kreditfazilität. Nach anfänglich grossem Interesse führten volatile Zinssätze und sich verändernde makroökonomische Rahmenbedingungen jedoch dazu, dass den Kreditgebern nur begrenzte Kapazitäten zur Verfügung standen und der Transaktionsmarkt ruhig blieb. Deshalb wurde die Platzierung von Fremdkapital eingestellt, bis mehr Klarheit über das Transaktionsvolumen vorhanden und ein qualitatives Wachstum gesichert ist.



Vermietungsaktivitäten
im Fokus



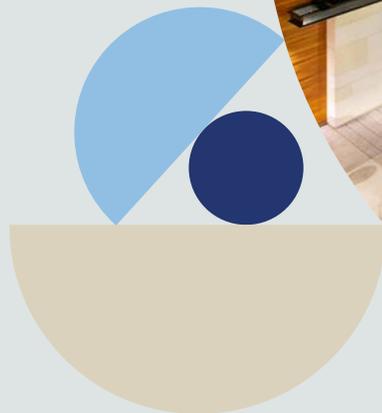
Einkommensrendite
nicht gefährdet



Attraktivität der Wohnungen durch
Renovierungsmaßnahmen

Aufgrund der drohenden milden Rezession in Europa und USA stehen in beiden Märkten die Vermietungsaktivitäten im Fokus. Die lokalen Teams sind bestrebt, die Leerstandsquote mit diversen Massnahmen tief zu halten. Um das Mietpotenzial auszuschöpfen, wird z.B. bei der Wohnliegenschaft in Austin, Texas, die Attraktivität der Wohnungen mit leichten Renovierungsmaßnahmen gesteigert. Gleichzeitig werden geplante Erneuerungsprojekte im europäischen Portfolio weiter konsequent umgesetzt. Der projektbezogene Leerstand wird durch die erforderlichen Massnahmen leicht steigen. Die Einkommensrendite ist dadurch jedoch nicht gefährdet.

Investitionen/Desinvestitionen



Ankäufe

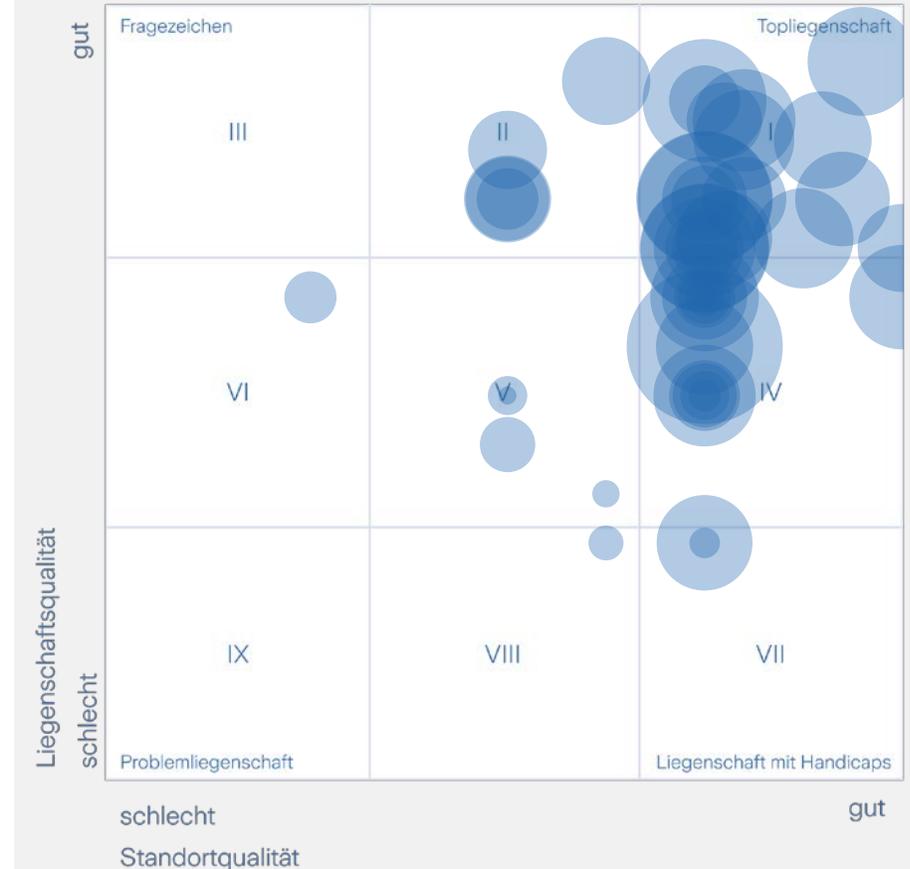
Für das US-Immobilienportfolio wurden 2022 zwei neue Liegenschaften erworben. Eine Wohnliegenschaft in Santa Clara, Kalifornien, und eine Büroliegenschaft in Raleigh-Durham, North Carolina. Die 2020 mitten im Silicon Valley in der Nähe des Stadtzentrums von San José und des neuen Unternehmenscampus von Google errichtete Wohnliegenschaft verfügt über insgesamt 92 Einheiten. Die Büroliegenschaft punktet dagegen mit ihrer Lage im dynamischen Forschungsdreieck von Raleigh Durham.

Schroders erwarb für das europäische Portfolio in der ersten Jahreshälfte 2022 das Einzelhandels- und Freizeitobjekt «The Brewery» in Romford (London). Im Dezember 2022 wurde die Akquisition der mit einem EPC Rating «A+» versehenen «Rochusenstreet» in Rotterdam abgeschlossen. Diese wurde langfristig an die University of Applied Sciences of Rotterdam vermietet. In Japan realisierte M&G zwei Akquisitionen, ein Bürogebäude in Yokohama und ein Entwicklungsprojekt für Logistikflächen in Nagoya.

Verkäufe

2022 wurden in der Anlagegruppe keine Verkäufe getätigt. Schroders arbeitet aktuell an einem Verkauf des Objekts Sevilla-Metromar. Das Investment-Team geht von einer Veräußerung im Laufe des Jahres 2023 aus. Darüber hinaus überprüft das Team kontinuierlich die Strategie-Konformität aller Liegenschaften im Portfolio. Bei Immobilien, deren Geschäftsplan abgeschlossen ist, werden ebenso wie bei Objekten, die nicht dem gezielten Profil der Anlagegruppe entsprechen, die Bedingungen für eine Veräußerung geprüft. Das amerikanische Portfolio befindet sich noch in der Aufbauphase.

Übersicht Portfolioqualität (exkl. APAC)



Quelle: Zurich Invest AG (2023)

Bei der Bewertung von Investitionsmöglichkeiten spielen Nachhaltigkeitskriterien wie die Energieeffizienz, Zertifizierungen, die öffentliche Nahverkehrsanbindung, das Abfallmanagement und Versorgungsprogramme eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus erfolgt die Bewertung stringent auf Basis des von der Zurich Versicherungs-Gruppe definierten Wegs zur Klimaneutralität bis 2050.

Für ein Grossteil des Portfolios wurde ein liegenschaftsbezogener Nettonullabsenkungspfad definiert. Die laufenden Liegenschafts- und Portfolio-Emissionsdaten werden gemessen und fliessen in zukünftige Projekte mit ein. So verfügen die Asset-Manager über die nötigen Informationen, um die Liegenschaftsziele der «1,5°C Paris Alignment Benchmarks» zu erreichen.

Der europäische Teil des Portfolios erreichte 2022 bei der Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB erfreulicherweise einen Gesamtscore von 90 Punkten. Dies bedeutet den ersten Platz in einer Vergleichsgruppe mit insgesamt 14 Teilnehmern. Der Asiatische Teil erreichte ebenfalls fünf Sterne mit einem Gesamtergebnis von 90 Punkten. Damit wurde der zweite Platz in einer Vergleichsgruppe mit 13 Teilnehmern erreicht. Für den US-Teil des Portfolios wird eine GRESB Partizipation nach dem Ende der Aufbauphase im Jahr 2023 angestrebt.

GRESB-Rating der regionalen Portfolios

GRESB	Europa Schroders	USA ZAAM	APAC M&G
Gesamtpunktzahl	90	k.A. (2023)	90
Management	30	k.A. (2023)	30
Performance	60	k.A. (2023)	60
Sterne	5 Sterne	k.A. (2023)	5 Sterne

Quelle: GRESB (2023)