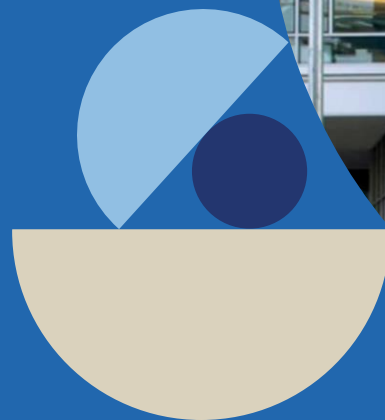


Zürich Anlagestiftung Immobilien USA

2022

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Trotz mittelfristig positiver Aussichten für Immobilieninvestitionen zeigen die Investoren im aktuellen Zinsumfeld Geduld beim Einsatz neuen Kapitals. Daraus resultiert ein rückläufiges Transaktionsvolumen. Gleichzeitig bleibt **die grosse Lücke zwischen Angebot und Nachfrage bis Anfang 2023 bestehen.**



Die Fundamentaldaten für Immobilienanlagen sind insbesondere für Wohnungen und Industrieanlagen **weiterhin solide.** Hier halten das starke Mietwachstum und die geringen Leerstandsquoten an. Der Einzelhandel erholt sich leicht von Anpassungen an das E-Commerce-Wachstum und anderen Transformationen. **Hier wurde zuletzt ein solides Wachstum bei Mieten und Werten verzeichnet.**

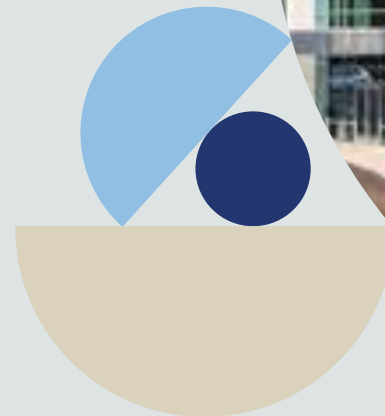


Der Bürosektor befindet sich weiterhin im Umbruch, da nach der Pandemie Fernarbeit und flexible Arbeitszeiten zunehmen. **Wir werden den Bürosektor 2023 intensiv beobachten, um zu eruieren, wie die Entwicklungen in der Frage der flexiblen Arbeit Unternehmen, Märkte, Branchen und den breiteren Markt beeinflussen.**



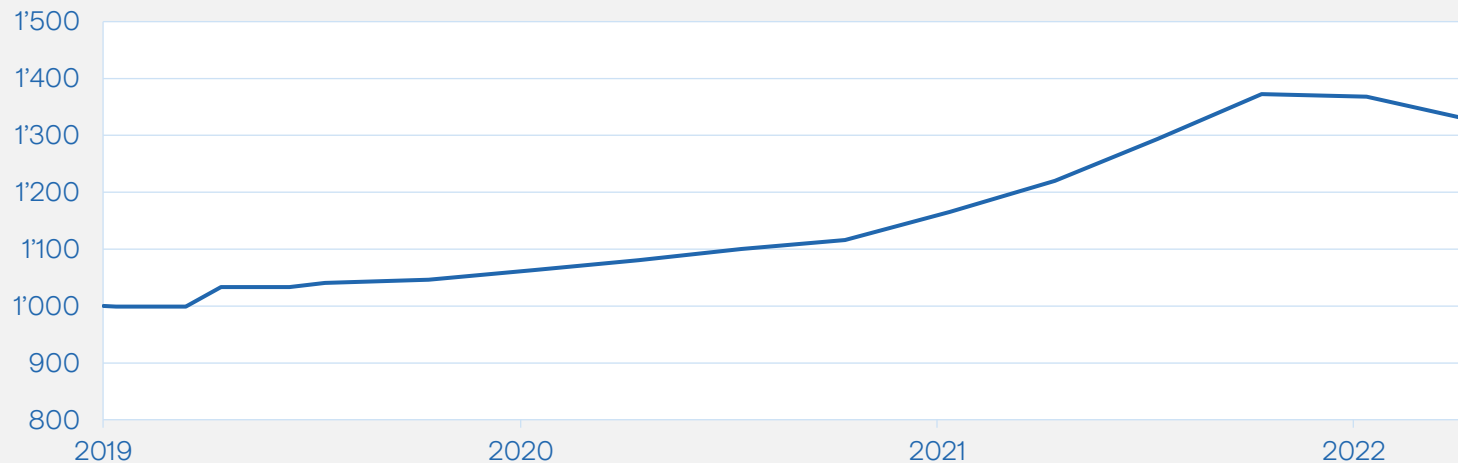
Wir bleiben vorsichtig optimistisch, dass trotz des Anfang 2023 zu spürenden Gegenwindes in der Wirtschaft und an den Märkten die Rezession nur schwach ausgeprägt sein wird. **Die soliden US-amerikanischen Fundamentaldaten in einem konstruktiven Investitions-umfeld unterstützen eine gute mittelfristige Performance.**

Performance-Übersicht



Die attraktiven Kapital- und Ertragsrenditen des Fonds von 4,03 Prozent und 2,49 Prozent führten zu einer soliden Rendite des investierten Kapitals (ROIC) von 6,52 Prozent. Der starke Bewertungsgewinn des Fonds im ersten Halbjahr 2022 ist in erster Linie auf die Neubewertung der Industrieanlagen zurückzuführen. Im zweiten Halbjahr 2022 verzeichnete der Fonds nicht realisierte Bewertungsverluste, die massgeblich auf die Änderung der Kapitalmarktannahmen zurückzuführen sind. Höhere Zinssätze haben die Diskontsätze nach oben korrigiert. Die Bewertungsverluste beliefen sich im dritten und vierten Quartal auf rund 20 Millionen US-Dollar bzw. -5,5 Prozent. Die KGAST-Anlagerendite für das Kalenderjahr 2022 bleibt stabil und beträgt 8,75 Prozent.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	430'736'617
Nettoinventarwert (NAV)	426'602'419
Nettoinventarwert pro Anteil	1'327
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	9
EBIT-Marge	63,90%
Fremdfinanzierungsquote	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,94%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,95%

Rendite

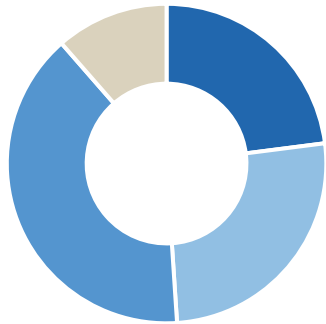
Laufjahr (NAV pro Anteil)	8,75%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	k. A.
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	9,12%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6,74%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6,52%

Quelle: Huwiler (2023)

Strategie

Das Portfolio 2022 umfasst insgesamt neun Kernimmobilien. Die Objekte befinden sich in acht der 20 vordefinierten US-Ziellmärkte. Die regionale Verteilung präsentiert sich mit 44 Prozent im Westen, 22 Prozent im Süden, 25 Prozent im Osten und 9 Prozent im Mittleren Westen ausgewogen. Durch attraktive Neuakquisitionen wurde die strategische Allokation im gewerblichen Bereich voll erreicht. Mit dem Kauf einer zweiten Wohnimmobilie wurde zusätzlich eine breitere sektorale Allokation erreicht. Auch im Jahr 2023 liegt unser Fokus auf dem Erwerb von Wohnungen.

Nutzungsstruktur



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

Marktwert nach Region



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

Verpflichtungen

95%

Investitionsquote

USD 22 Mio.

Verbleibendes Eigenkapital

ca. USD 417,75 Mio.

Kapitalzusagen von bestehenden und neuen Investoren

Zum Jahresende waren drei direkte und zwei indirekte Investoren in der Anlagegruppe Real Estate USA investiert. Zum 31. Dezember 2022 betragen die Kapitalzusagen von bestehenden und neuen Investoren insgesamt 417,75 Millionen US-Dollar. Das sind 61,75 Millionen US-Dollar mehr als im Vorjahr. So ergibt sich 2022 eine Investitionsquote von 95 Prozent. Das ursprüngliche Startkapital wurde vollständig investiert. Die verbleibenden rund 22 Millionen US-Dollar Eigenkapital sind nicht abgerufene Zusagen von Investoren. Die Aufnahme einer Kreditfazilität wird geprüft und umgesetzt, sobald das Eigenkapital vollständig investiert ist.

Quelle: Zurich Invest AG (2023)



Möglichkeit für höheres
Mietwachstum



Strategischer Schwerpunkt
auf dem Wohnungssektor



Gute Mischung der
Vermögenswerte

Um den Inflationsdruck auszugleichen, können Wohnungsmieten in den USA jährlich angepasst werden. Unser strategischer Schwerpunkt liegt angesichts des knappen US-Wohnungsbestands weiterhin auf dem Wohnungssektor. Darüber hinaus schaffen Investitionen in Gewerbeimmobilien eine solide Einkommensbasis und die Möglichkeit, ein höheres Mietwachstum zu erzielen.

Sollte es 2023 zu einer US-Rezession kommen, sind wir mit unserem Portfolio darauf vorbereitet. Die derzeitige Mischung der Vermögenswerte, mit langen Laufzeiten und guter Bonität, ist gut positioniert, um makroökonomische Unsicherheiten zu überstehen.

Mit aktivem Asset- und Portfoliomanagement stellen wir sicher, dass das Portfolio von strukturellen Veränderungen profitiert.

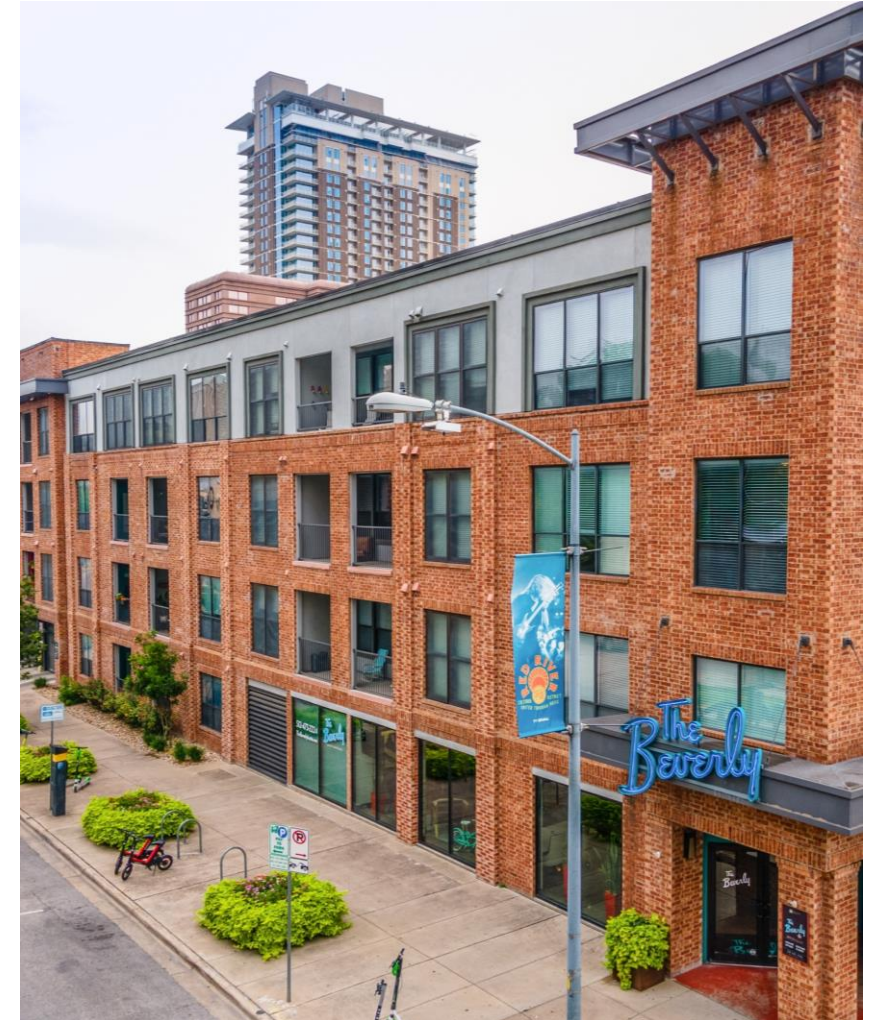
Portfolio und Asset Management



Der globale Strukturwandel in der Immobiliennachfrage hat sich im Zuge der Pandemie beschleunigt. Die Nutzer von Bürogebäuden stellen sich auf hybride Arbeitsformen und steigende ESG-Anforderungen ein. Deshalb werden 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. Die Wohnungsmärkte haben sich in turbulenten Zeiten dank der starken Fundamentaldaten als widerstandsfähig erwiesen. Unsere Aktivitäten bei der Investition, Verwaltung und Vermietung des Portfolios konzentrieren sich auf die Gewährleistung von nachhaltig wachsenden Erträgen und Cash-Renditen.

	Nettomiete USD	Marktmiete USD	Potenzial %	Nettomiete USD/ft ²	Marktmiete USD/ft ²
Wohnen	5'061'213	6'937'173	37,1%	27,11	39,53
Büro	6'330'867	6'951'292	9,8%	35,74	34,36
Industrie/Gewerbe	5'078'673	7'447'616	46,6%	5,81	8,48
Einzelhandel/Verkauf	2'655'102	2'405'050	-9,4%	44,48	50,00
Total	19'125'858	23'741'132	24,1%		

Quelle: Zurich Invest AG, Wuest Partner (2023)





Fremdfinanzierungsstrategie

Die angestrebte 20-prozentige Leverage-Strategie im Fokus, haben wir im zweiten Halbjahr 2022 eine variabel verzinsliche Kreditfazilität in Höhe von 125 Millionen US-Dollar für den Fonds evaluiert. Diese bietet Flexibilität und Schnelligkeit bei neuen Akquisitionen. Um eine Kreditfazilität im zweiten Halbjahr 2022 zu sichern, wurde eine Vermarktungsphase mit JLL abgeschlossen. Volatile Zinssätze und sich verändernde makroökonomische Rahmenbedingungen führten jedoch zu begrenzten Kapazitäten bei Kreditgebern und einem ruhigen Transaktionsmarkt. Die Platzierung von Fremdkapital wird deshalb so lange ausgesetzt, bis mehr Klarheit über das Transaktionsvolumen herrscht und Kreditgeber in der Lage sind, neue Aufträge anzunehmen und uns ein wettbewerbsorientiertes Verfahren zuzusichern.



Stanley Black & Decker

Bei der Industrieanlage von Stanley Black & Decker wird die Installation von Solarzellen auf dem Dach geprüft. Da Nachhaltigkeit bei uns und unseren Mietern Priorität hat, arbeiten wir mit diesen nach Möglichkeit zusammen, um gemeinsame Ziele wie die Verringerung von Kohlenstoffemissionen und die Erschließung umweltfreundlicherer Energiequellen zu erreichen. Duke Energy und Altus Power haben Angebote für die Installation eines 1-MW-Systems auf dem Grundstück abgegeben. Der Mieter ist in die Auswahl des Anbieters eingebunden. Beim Stromverbrauch und bei den Kohlenstoffemissionen ist mit einer erheblichen Reduzierung zu rechnen.

Weitere

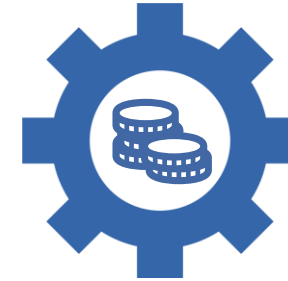
Nach dem Kauf der Wohnanlage Santana Terrace in Santa Clara, Kalifornien, im Juli 2022 wurde diese erfolgreich in die Hausverwaltungsplattform aufgenommen. Mit der Verwaltung der Wohnanlage vor Ort beauftragte die Zurich Alternative Asset Management Inc. (ZAAM) das Unternehmen Cushman & Wakefield.



Budget- und
Planungszyklus von Grund
auf abgeschlossen



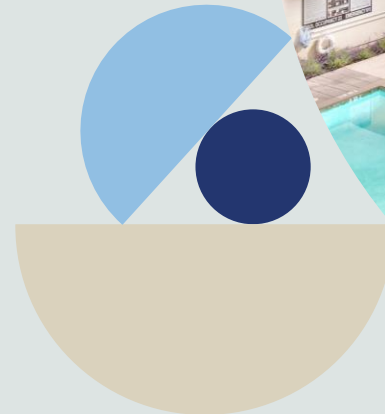
Überprüfungen der
bestehenden Immobilien
und Geschäftspläne



Diszipliniertes Vermögens-
und Portfoliomanagement

2022 haben wir unseren Budget- und Planungszyklus von Grund auf abgeschlossen. Die bestehenden, auf die Immobilien bezogenen Geschäftspläne werden laufend überprüft und bei Bedarf angepasst, sodass das Portfolio weiterhin starke und stabile Erträge liefern wird. Die Wertzuwächse werden marktgerecht sein, aber nicht so hoch ausfallen wie bei den Höchstständen im Jahr 2021. Da sich die Kapitalmarktaktivitäten immer noch im Fluss befinden, wird ein diszipliniertes Vermögens- und Portfoliomanagement stärker in den Vordergrund rücken.

Investitionen/Desinvestitionen



Ankäufe

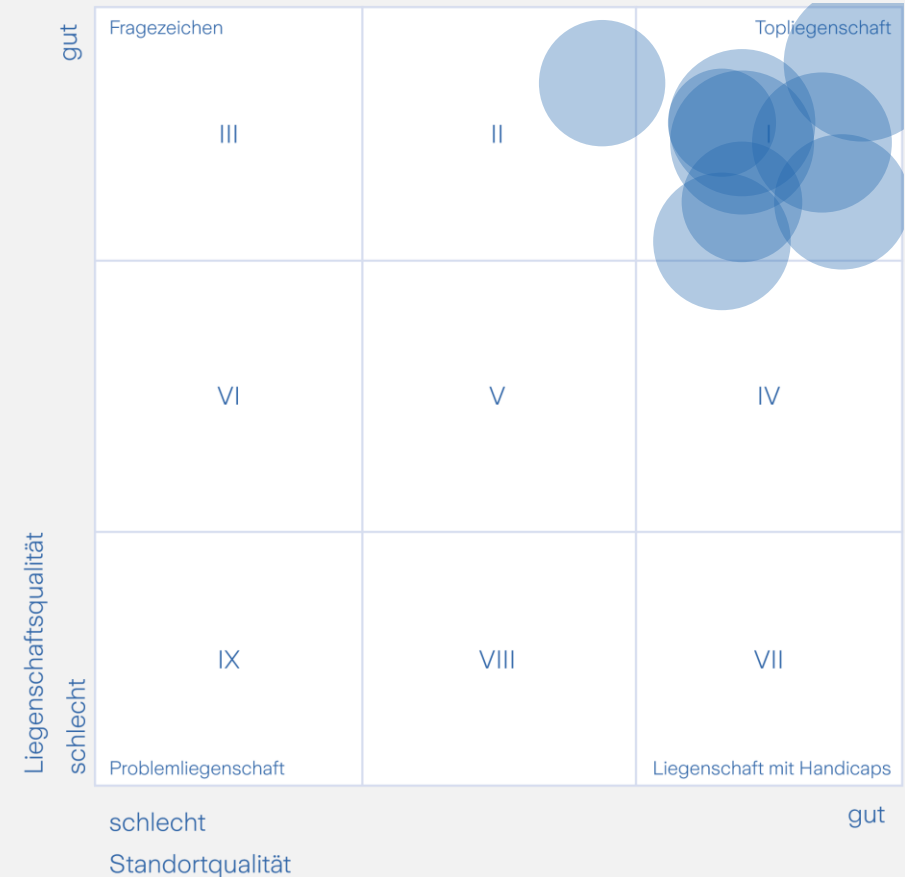
Die erste Akquisition 2022 war ein neu errichtetes Bürogebäude der Klasse A mit einer Fläche von 100'000 Quadratfuss (ca. 9'300 Quadratmeter) und einem Marktwert von ca. 30 Millionen US-Dollar im Teilmarkt Perimeter Park in Raleigh, NC. Das Bürogebäude wurde zu attraktiven Konditionen und trotz lediglich 72 Prozent vermieteter Fläche mit einer hohen Rendite erworben. Bei einer Laufzeit von acht Jahren und dem verbleibenden Vermietungspotenzial von 25'000 Quadratfuss (ca. 2'300 Quadratmeter) bieten sich positive Entwicklungsmöglichkeiten.

Im zweiten Halbjahr 2022 wurde die im Jahr 2020 errichtete Wohnanlage Santana Terrace mit 92 Einheiten akquiriert. Sie befindet sich im Silicon Valley in der Nähe des Stadtzentrums von San Jose und des neuen Unternehmenscampus von Google. Die Lifestyle- und Unterhaltungsmöglichkeiten der Santana Row und Westfield Valley Fair in Santa Clara sind nur wenige Minuten entfernt.

Verkäufe

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

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Wuest Partner (2023)

Als integraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit von Zurich Alternative Asset Management Inc. (ZAAM) bilden ESG-bezogene Überlegungen den Kern unserer verantwortungsvollen Geschäftsphilosophie. Die ZAAM bevorzugt Akquisitionen mit starken ESG-Prinzipien. Bei der Bewertung von Investitionsmöglichkeiten werden vielfältige Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt. Darüber hinaus wird das Ziel der Zurich-Gruppe, bis 2050 klimaneutral zu sein, konsequent verfolgt.

Als strategischer Partner wurde Measurabl, ein führender Nachhaltigkeitsberater mit Sitz in San Diego, CA, engagiert. Die Software von Measurabl erfasst und überwacht den Energieverbrauch und die Energienutzung des Immobilienportfolios. Die von Measurabl angebotene Plattform automatisiert die Erfassung und Nachverfolgung des Versorgungs-/Energieverbrauchs im gesamten Portfolio. So ist es möglich, den jährlichen CO₂-Fussabdruck sowie die ESG-Initiativen der einzelnen Immobilien nachzuverfolgen.

Im Jahr 2022 haben wir in Zusammenarbeit mit unserem ESG-Berater CBRE verschiedene Initiativen ergriffen. Dazu zählten die Erlangung von Green-Building-Zertifizierungen, die Durchführung von Mieterbefragungen und die Einbeziehung unserer Mieter in ESG-Themen. Darüber hinaus wurde daran gearbeitet, eine bessere Abdeckung der Daten unserer Versorgungsunternehmen in unserem Portfolio zu erreichen. Angestrebt wird eine GRESB-Einreichung für den ALPHA Z Fund im Jahr 2023. Auch bei Stanley Black & Decker prüfen wir weiterhin Verbesserungen zur physischen Dekarbonisierung.

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahl	2022*
Abdeckungsgrad	91%
Energieträgermix	
– elektrisch	79,4%
– fossil	20,6%
Energie-Intensität (kWh/m ²)	70,05
Treibhausgasemissionen (t CO ₂ e)	2'623
Treibhausgasintensität (kg CO ₂ e/m ²)	19,39

*Daten sind nicht auditiert und können sich aufgrund des kontinuierlichen Datensammelungsprozesses noch verändern.

Quelle: Measurabl (2023)