

Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt

Halbjahresbericht 2023

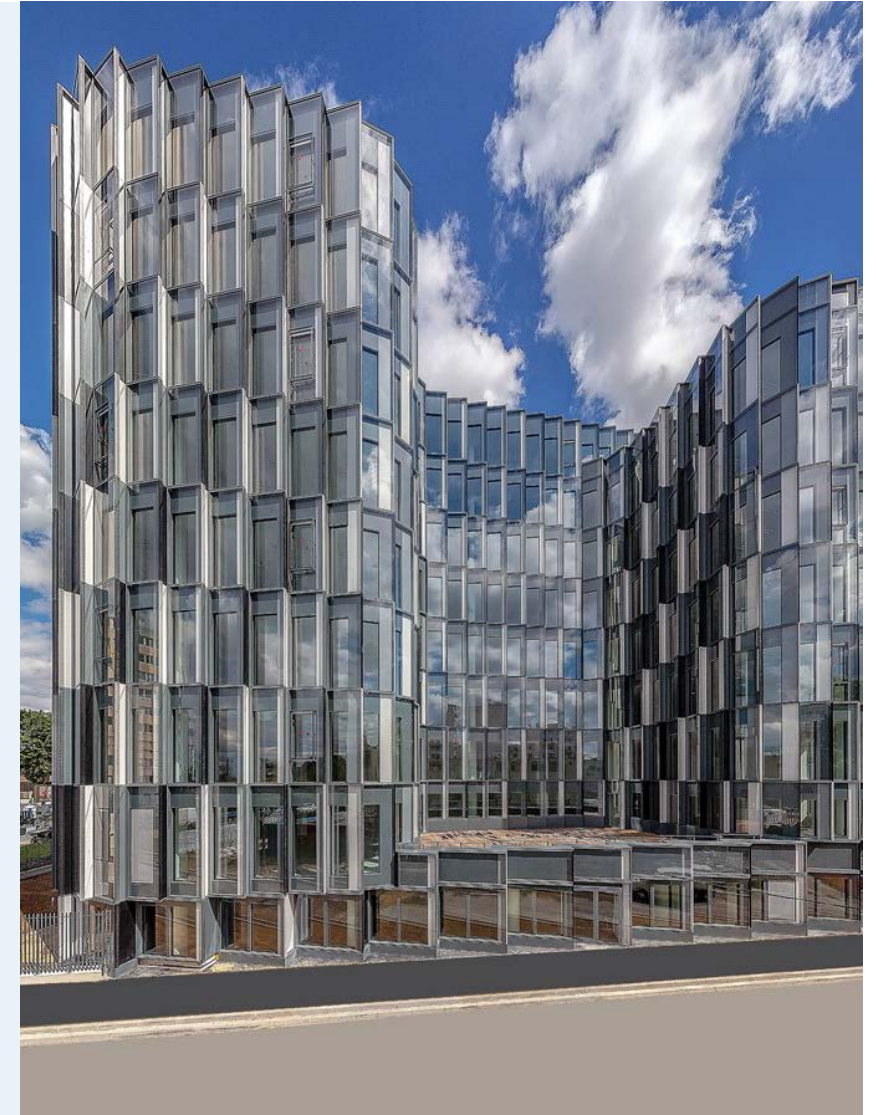
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Nachdem die Eurozone während zwei aufeinanderfolgender Quartale ein negatives Wirtschaftswachstum auswies, befindet sich der Markt technisch in einer Rezession. **Die Inflation ist dank niedrigerer Energie- und Lebensmittelpreise weiter zurückgegangen.** Insgesamt verharrt sie jedoch weiterhin auf hohem Niveau. Im Kampf gegen die anhaltend hohe Inflation erhöhte die europäische **Zentralbank (EZB) die Leitzinsen weiter auf nun 4 Prozent** (Hauptrefinanzierungssatz).

Der Transaktionsmarkt ist im ersten Halbjahr 2023 weitgehend zum Erliegen gekommen. **Die im Mai 2022 begonnene Dekompression der Ankaufsrenditen hat sich im ersten Halbjahr 2023 verlangsamt.** Der Zinshöhepunkt ist aber vermutlich noch nicht erreicht. Deshalb halten sich Investoren in der Hoffnung auf weiter sinkende Preise weitgehend zurück. Darüber hinaus sind auch die Kosten für Fremdfinanzierungen weiter gestiegen.

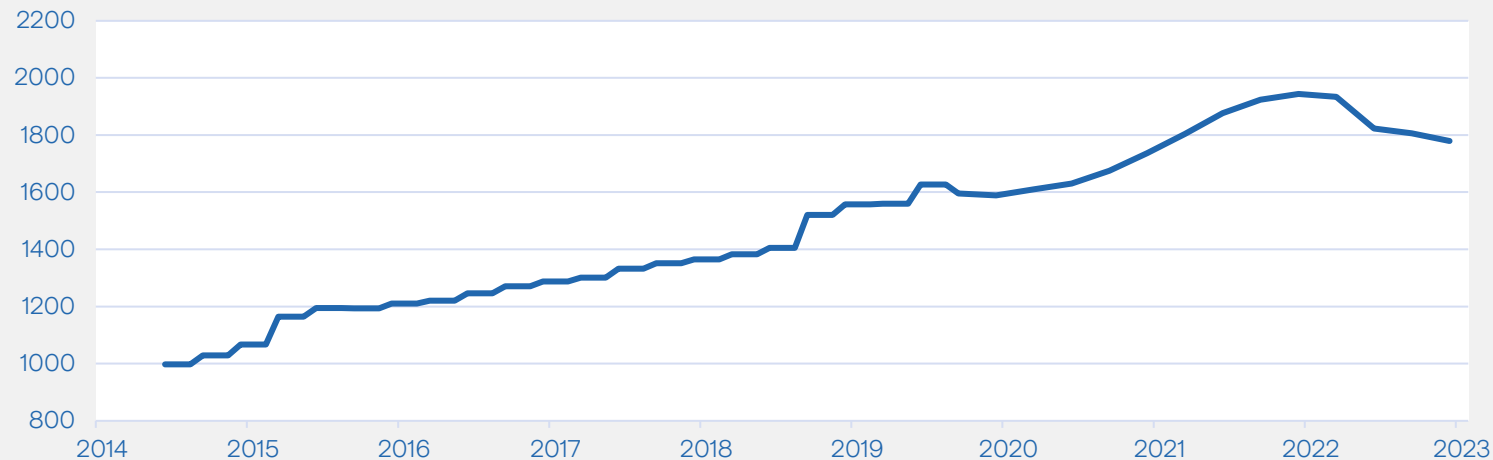
Die Nutzmärkte verzeichneten im ersten Halbjahr 2023 einen leichten Rückgang der Nachfrage, blieben aber insgesamt robust. Der Markt präsentiert sich geteilt. Während für die knappen hochwertigen, ESG-konformen Flächen in guten Lagen ein Mietpreiswachstum registriert wurde, gerieten Flächen von minderer Qualität weiter unter Druck.



Gedämpfte Investitionsaktivitäten prägen weiterhin die europäischen Märkte. In der ersten Hälfte 2023 verzeichneten gewerbliche Immobilieninvestitionen erhebliche Preiskorrekturen. Diese sind primär auf stark gestiegene Zinssätze, hohe Inflationsraten und politische Unsicherheiten zurückzuführen. Neben den Preiskorrekturen wurden steigende Spitzenrenditen verzeichnet. Die Preisfindungsphase auf den europäischen Immobilienmärkten wird voraussichtlich in den nächsten drei bis sechs Monaten anhalten.

Im ersten Halbjahr verbuchte der Fonds deswegen einen nicht realisierten Kapitalverlust aus Neubewertung in Höhe von 50,6 Millionen Euro bzw. -3,6 Prozent. Aktives Asset Management und teuerungsgekoppelte Mietverträge führten zu Ertragssteigerungen und erwiesen sich als stabilisierender Faktor.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	1'498'282'253
Nettoinventarwert (NAV)	1'099'979'721
Nettoinventarwert pro Anteil	1'779
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	39
EBIT-Marge	76,27%
Fremdfinanzierungsquote	21,29%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,98%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,34%

Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	-2,61%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	5,31%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,13%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-2,61%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-1,60%



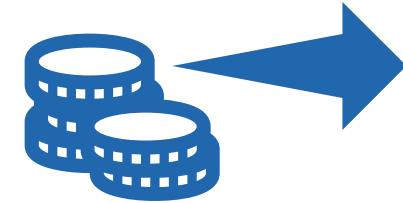
Wachstum aus Bestand

Das Management Team wird sich in erster Linie auf aktives Asset Management im Bestandsportfolio konzentrieren. Beispiele hierfür sind die CAPEX-Projekte in Berlin (Mollstrasse) oder die Wiedervermietungsprojekte in München (Elsenheimerstrasse) und Amsterdam (Cuserpark). Parallel dazu werden die Strategiekonformität aller Liegenschaften im Portfolio überprüft und potenzielle Investitionsmöglichkeiten identifiziert. Auch das Liquiditätsmanagement und die Cashflow-Planung werden von zentraler Bedeutung sein.



Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit des Portfolios steht weiterhin klar im Fokus. Auch 2023 werden Potenziale für den Ausbau erneuerbarer Energien geprüft und vorangetrieben. Konkrete Projekte zur Installation von PV-Anlagen verfolgt die Investitionsgruppe zum Beispiel in Stockholm-Rotebro oder in Barcelona. Darüber hinaus wird das Ziel der Zertifizierung des gesamten Portfolios vorangetrieben. Wie in den letzten Jahren nimmt das Portfolio wieder amGRESB-Rating teil.



Fremdfinanzierung

Besonderer Fokus liegt in der Verlängerung von ablaufenden Fremdfinanzierungen. Das Team untersucht ausserdem die Möglichkeit zur Aufnahme von neuen Fremdfinanzierungen unter Berücksichtigung der Fremdfinanzierungskosten.

Allgemeine Situation & Entwicklung des Asset Managements

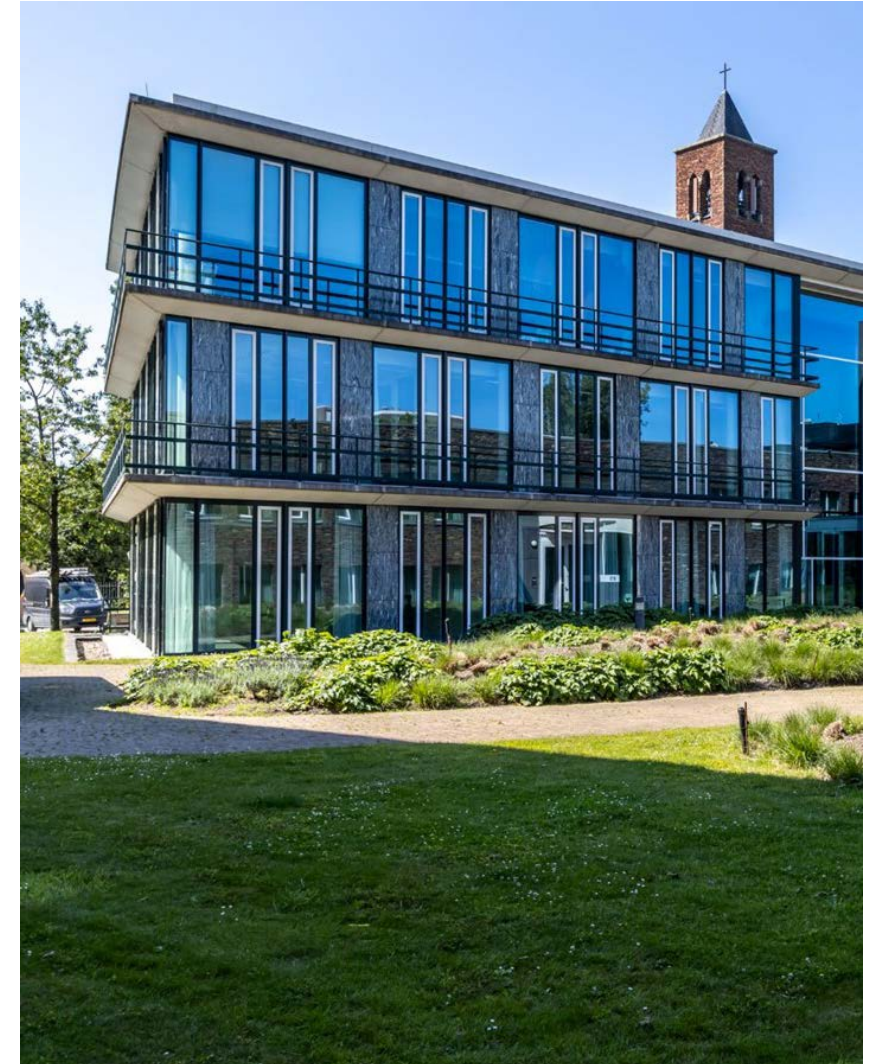
Die Ansprüche der Mieter an die Flächenqualität der Liegenschaften sind weiter gestiegen. Aktives Asset Management mit besonderem Fokus auf die Verbesserung der Gebäudeeffizienz und der Gebäudequalität wird deshalb immer wichtiger. Die lokalen Teams werden kurzfristig diverse Investitionsprojekte und zahlreiche weitere Neuvermietungsinitiativen vorantreiben. Ziel ist neben der Reduktion des Leerstands die Optimierung der Gebäudeeffizienz und die Steigerung der Flächenattraktivität. Im Fokus stehen hier zum Beispiel die Projekte Cuserpark in Amsterdam (ca. 3,6 Millionen Euro), die Elsenheimerstrasse in München (ca. 5,7 Millionen Euro), das Appolo Hotel in Barcelona (ca. 2,0 Millionen Euro) oder die Romford Brewery in London (ca. 4,5 Millionen Euro, geschätzte Ausgaben für die nächsten drei Jahre).

Paris – Pergolèse: Manage-to-Core-Strategie

Die Liegenschaft wurde zwischen dem ersten Quartal 2022 und dem ersten Quartal 2023 umfangreich renoviert. Die veranschlagten Kosten von ca. 3,8 Millionen Euro wurden eingehalten. Nachhaltigkeitsmassnahmen, wie zum Beispiel die Aufwertung des BMS-Systems und der Kühlung, die Umrüstung auf LED-Beleuchtung, die Installation von Ladestationen sowie die Aufwertung des Aussen- und Allgemein-bereichs wurden umgesetzt. Die langfristige Neuvermietung des mit einer «BREEAM RFO very good»- Zertifizierung versehenen Objekts an einen bonitätsstarken Mieter ist bereits erfolgt.

Amsterdam – Cuserpark: Realisierung neuer Vermietungsmodelle

Die veränderten Mieterpräferenzen führten hier zu einem Anstieg des Gesamtleerstands. Das Asset-Management-Team wird deshalb neue Vermietungsformate und Dienstleistungen testen. So wurde auf einer Fläche von ca. 1'000 m² ein flexibles Bürokonzept umgesetzt. Ausserdem erhielten alle Mieter Zugang zur «Healthy-Workers-Plattform». Der Zugriff auf ihre Verbrauchsdaten erlaubt es ihnen nun, Effizienzsteigerungen zu identifizieren. Um die Gesamtqualität der Objekte zu optimieren, wurde für verschiedene Projekte ein ca. 3,0 Millionen Euro umfassendes Sanierungsprogramm für die Jahre zwischen 2023 und 2027 vereinbart.



Nachhaltige Projekte planen und umsetzen (Stockholm Rotebro)

Im Zuge des jährlichen Gesamtinvestment-Prozesses wurde die Möglichkeit zur Installation einer PV-Anlage auf dem Dach des Einkaufszentrums identifiziert. Das mit ca. 600'000 Euro veranschlagte Projekt wird derzeit umgesetzt und voraussichtlich im dritten Quartal 2023 fertiggestellt. Durch die Anlage wird eine CO₂-Emissionsreduktion von ca. 141'000 kg/Jahr und eine Optimierung der operativen Kosten sowie der betrieblichen Effizienz des Objekts erreicht.

Mehrwert aus dem Bestandesportfolio generieren in London – 55 Bishopsgate

Das bestehende Objekt mit ca. 19'000 m² vermietbarer Fläche wird durch einen Neubau mit ca. 80'000 m² ersetzt. Das geschätzte Investitionsvolumen für dieses neue «architektonische Wahrzeichen» Londons beträgt in den Jahren 2024-2030 ca. 1,3 Milliarden Euro. Das Baugesuch wurde im Oktober 2022 eingereicht. Die Baubewilligung wird im Juli 2023 erwartet. Nach Erhalt der rechtskräftigen Bewilligung wird der Verkaufsprozess eingeleitet.

Fokus auf aktives Asset Management in Berlin – Mollstrasse (2024-2025)

Das Objekt befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Berlins. Der derzeitige Ausbaustand und die technische Ausstattung entsprechen nicht den Anforderungen der heutigen Mieter. Nach der kompletten Renovation (ca. 2024-2025) wird das Objekt multimietlerfähig sein. Die Ausstattungsqualität wird dann die höchsten Mieteransprüche und Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Die Neuvermietungsstrategie wird zu einer erheblichen Mietzinsoptimierung führen. Die Liegenschaft wird nach dem Umbau den Zertifizierungsstandard von «BREEAM outstanding» erreichen.

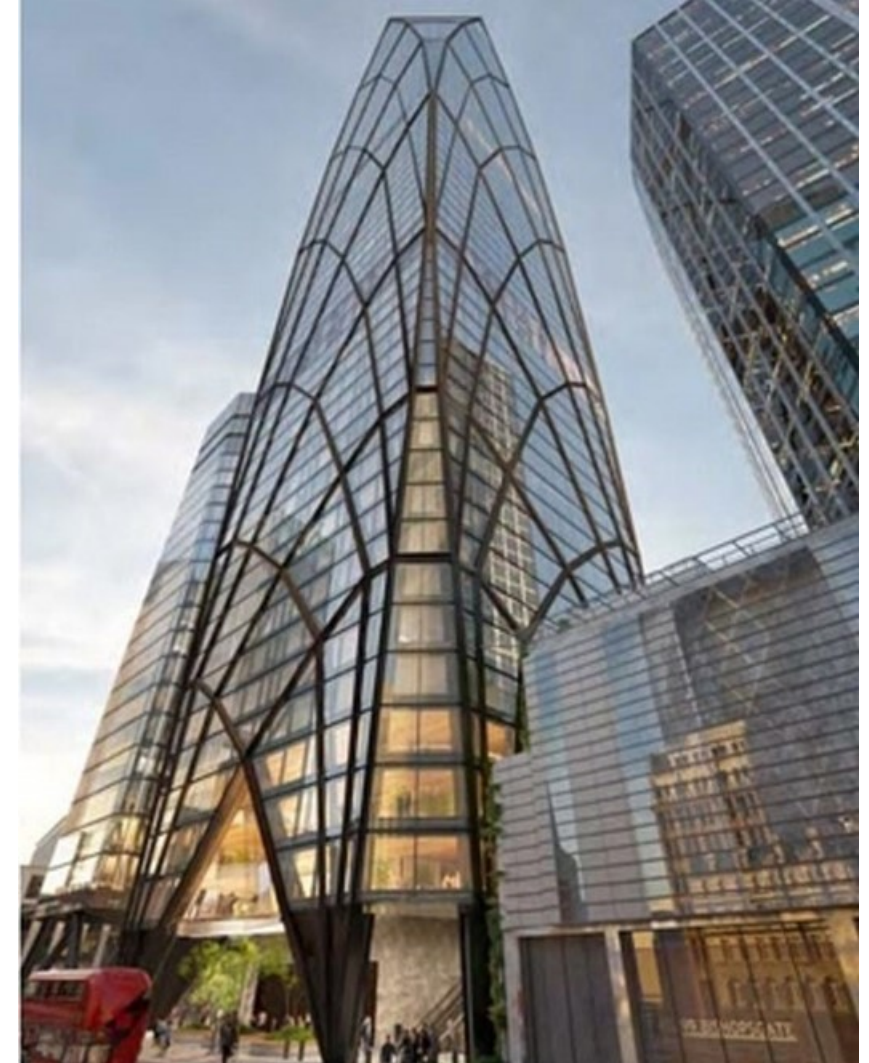


Ankäufe

Die Investitionstätigkeit in allen für den IED relevanten Märkten und Sektoren wird von den lokalen Investitionsteams aufmerksam verfolgt. Permanent werden attraktive Möglichkeiten geprüft und geeignete Optionen im Zusammenhang mit der verfügbaren Investitionskapazität des Fonds detaillierter analysiert. Insbesondere der Logistiksektor, der in der Anlagegruppe aktuell untergewichtet ist, würde das Portfolio optimal ergänzen.

Verkäufe

Das Managementteam überprüft regelmässig die Strategiekonformität aller Liegenschaften im Portfolio. Liegenschaften, deren «Business Plan» bereits abgeschlossen ist und/oder die nicht mehr dem gezielten Fondsprofil entsprechen, gelten als potenzielle Verkaufsobjekte. Konkret erarbeitet das lokale Investmentteam derzeit eine Veräusserungsstrategie für die Liegenschaft in London (55 Bishopsgate). Ausserdem werden mögliche Veräusserungen von kleineren Retail-Liegenschaften in Frankreich und Deutschland in den kommenden Monaten geprüft. Diese Objekte entsprechen nicht mehr den Kriterien des Fonds in Bezug auf das Risiko-/Renditeprofil.



ESG

Der Hauptfokus der Nachhaltigkeitsprojekte liegt in den kommenden Monaten auf dem Ausbau von Installationen für erneuerbare Energien in bestehenden Anlagen. Darüber hinaus wird am Abschluss weiterer Energie-Audits und CO₂-Absenkpfade für ausgewählte Objekte gearbeitet. Ausserdem wird eine Zertifizierung der noch nicht zertifizierten Liegenschaften angestrebt.

Um eine Verbesserung der Datensammlung und -qualität zu erreichen, wird der Wechsel auf Deepki, eine Plattform für Nachhaltigkeitsverbrauchsdaten, vorangetrieben. Dies soll darüber hinaus sicherstellen, dass ausschliesslich erneuerbarer Strom eingekauft wird.

