

Zürich Anlagestiftung Immobilien Global

Halbjahresbericht 2023

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Die Aussichten für das **Wirtschaftswachstum in der APAC-Region sind** im Vergleich zu anderen Regionen **weiterhin gut**. Obwohl die Zinsen in den USA und Europa weiter steigen, haben die australische und die koreanische Zentralbank das Tempo der Zinserhöhungen verlangsamt.

Die **Markttransaktionen haben sich global, mit Ausnahme Japans, erheblich verlangsamt**. Viele Investoren nehmen gegenüber den Bewertungen angesichts der steigenden Zinssätze eine abwartende Haltung ein. In jüngster Zeit hat sich die Wiedereröffnung Chinas speziell im Bürosektor bei Kapitalmarkttransaktionen in Singapur und Australien bemerkbar gemacht.

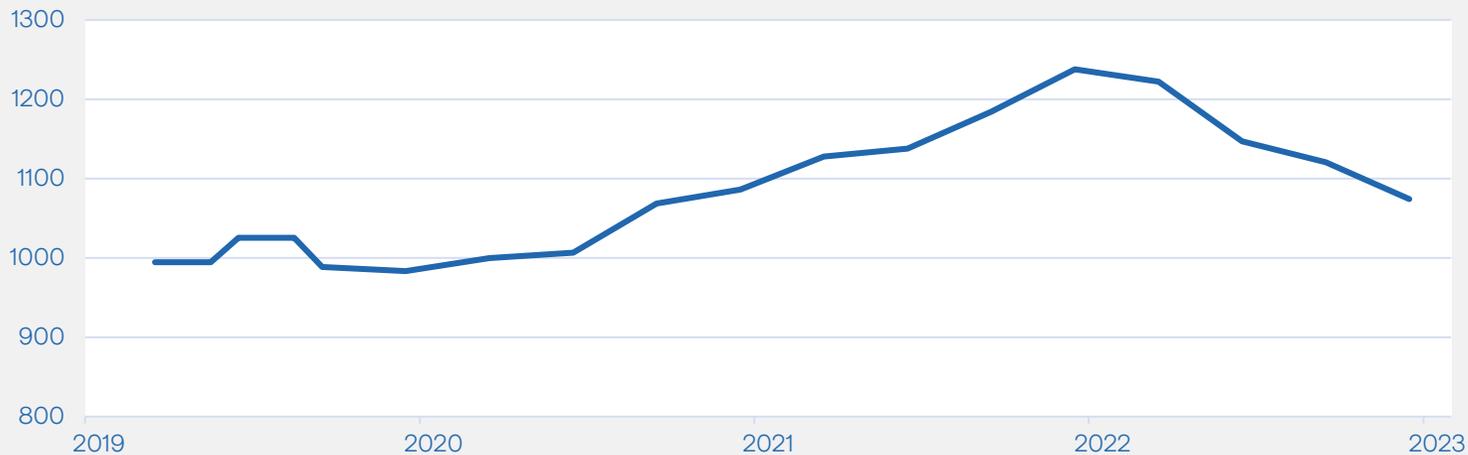
Der Bürosektor bleibt weltweit weiterhin wichtig. Er verliert aber speziell in Nordamerika und teilweise in Europa an Gewicht bei der Investitionstätigkeit und der Portfoliozusammensetzung, da sich dort, im Vergleich zu Asien, die Rückkehr ins Büro verzögert. **Die Fundamentaldaten für Industrie- und Mehrfamilienhäuser sind nach wie vor in allen Märkten solide**. Das starke Mietwachstum und die geringen Leerstandsquoten halten an. Das Angebot könnte aber in den nächsten zwei Jahren in den USA für etwas Gegenwind sorgen.



In der ersten Hälfte 2023 kam es auf den Märkten für gewerbliche Immobilieninvestitionen zu erheblichen Preiskorrekturen. Nur das APAC-Portfolio verzeichnete einen leichten Wertgewinn. Die Korrekturen sind primär auf einen starken Anstieg der Zinssätze sowie die hohe Inflation und ein politisch unsicheres Umfeld zurückzuführen. Neben den erheblichen Preiskorrekturen wurden auch steigende Spitzenrenditen verzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Immobilienmärkte in den nächsten drei bis sechs Monaten weiterhin in einer Phase der Preisfindung befinden werden.

Aus diesem Grund verbuchte die Anlagegruppe im ersten Quartal einen nicht realisierten Kapitalverlust aus Neubewertung in Höhe von -5,5 Prozent. Dank des aktiven Asset Management und der teuerungsgekoppelten Mietverträge konnte die Ertragsseite gesteigert werden. Daraus ergibt sich ein wertstabilisierender Faktor.

Entwicklung Anteilswert

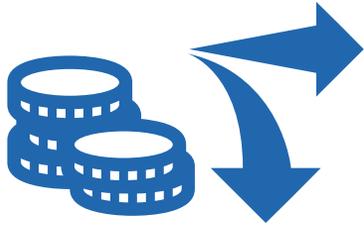


Portfolio-Kennzahlen

| | |
|-------------------------------------|------------|
| Bruttoinventarwert (GAV) | 63'742'257 |
| Nettoinventarwert (NAV) | 63'649'697 |
| Nettoinventarwert pro Anteil | 1'074 |
| Anzahl zugrundeliegender Immobilien | 82 |
| EBIT-Marge | 67,17% |
| Fremdfinanzierungsquote | 12,02% |
| Total Expense Ratio (TERisa GAV) | 0,93% |
| Total Expense Ratio (TERisa NAV) | 0,93% |

Rendite

| | |
|--|--------|
| Laufjahr (NAV pro Anteil) | -6,32% |
| 5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil) | N/A |
| Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil) | 1,89% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | -6,29% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | -6,61% |



Cash-Buffer abgebaut, Kapitalzusagen unverändert

Die Investitionsquote der Anlagegruppe Immobilien Global beträgt zum 30. Juni 2023 100 Prozent. 49,5 Prozent der gesamten Kapitalzusagen sind in US-Immobilien investiert. Immobilien in Europa wurden 40,9 Prozent zugesprochen. 7 Prozent entfielen auf Immobilien in Asien-Ozeanien. Der Cash-Buffer wurde abgebaut und zusammen mit den ausstehenden Capital Commitments in der Höhe von 1 Million Schweizer Franken investiert. Kapitalzusagen blieben unverändert bei 62 Millionen Schweizer Franken.



Gut positionierte Anlagegruppe

Da das Risiko einer Rezession in Europa und den USA besteht, wurde das Portfolio so aufgebaut, dass es einen möglichen wirtschaftlichen Abschwung übersteht. Wir halten die Anlagegruppe mit der derzeitigen Mischung für gut positioniert, um makroökonomische Unsicherheiten zu überwinden.



Nachhaltigkeit der Portfolien

Die Nachhaltigkeit der Portfolien bleibt klar im Fokus. Auch 2023 werden Potenziale für den Ausbau von erneuerbaren Energien geprüft und vorangetrieben. Konkrete Projekte in Bezug auf die Installation von PV-Anlagen hat die Investitionsgruppe zum Beispiel in Stockholm-Rotebro oder in Barcelona. Wie die anderen Portfolien zuvor, wird das US-Portfolio nun erstmalig am GRESB-Benchmarking teilnehmen. So werden dann alle drei Portfolien einen GRESB-Report ausweisen.

Die Ansprüche der Mieter an die Flächenqualität sind weiter gestiegen. Aktives Asset Management mit besonderem Fokus auf die Verbesserung der Gebäudeeffizienz und der Gebäudequalität wird deshalb immer wichtiger. Die lokalen Teams treiben kurzfristig diverse Investitionsprojekte und zahlreiche weitere Neuvermietungsinitiativen voran. Ziel ist die Reduzierung des Leerstands und die Optimierung der Gebäudequalität.

Einsatz von Fremdkapital

In Anbetracht der Zinspolitik der US-Notenbank und der jüngsten Sorgen im Bankensektor bleiben die Optionen zur Fremdfinanzierung limitiert. Für das US-Portfolio liegen sie auf Eis. Um günstige Zinssätze und Vertragsbedingungen zu bekommen und um Finanzierungsoptionen zu bewerten, sobald sich die Kreditmärkte im Laufe des Jahres stabilisieren, wird Zurich Alternative Asset Management weiterhin mit JLL als externem Fremdkapitalberater zusammenarbeiten.

Ausbau Logistikallokation

2023 konzentriert sich M&G in der Region Asien-Pazifik weiter auf den Ausbau der sektoralen Allokation Logistik in Singapur, Japan und Australien. Hier stehen zusätzlich Wohnimmobilien im Fokus. 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.



Leerstandsreduktion

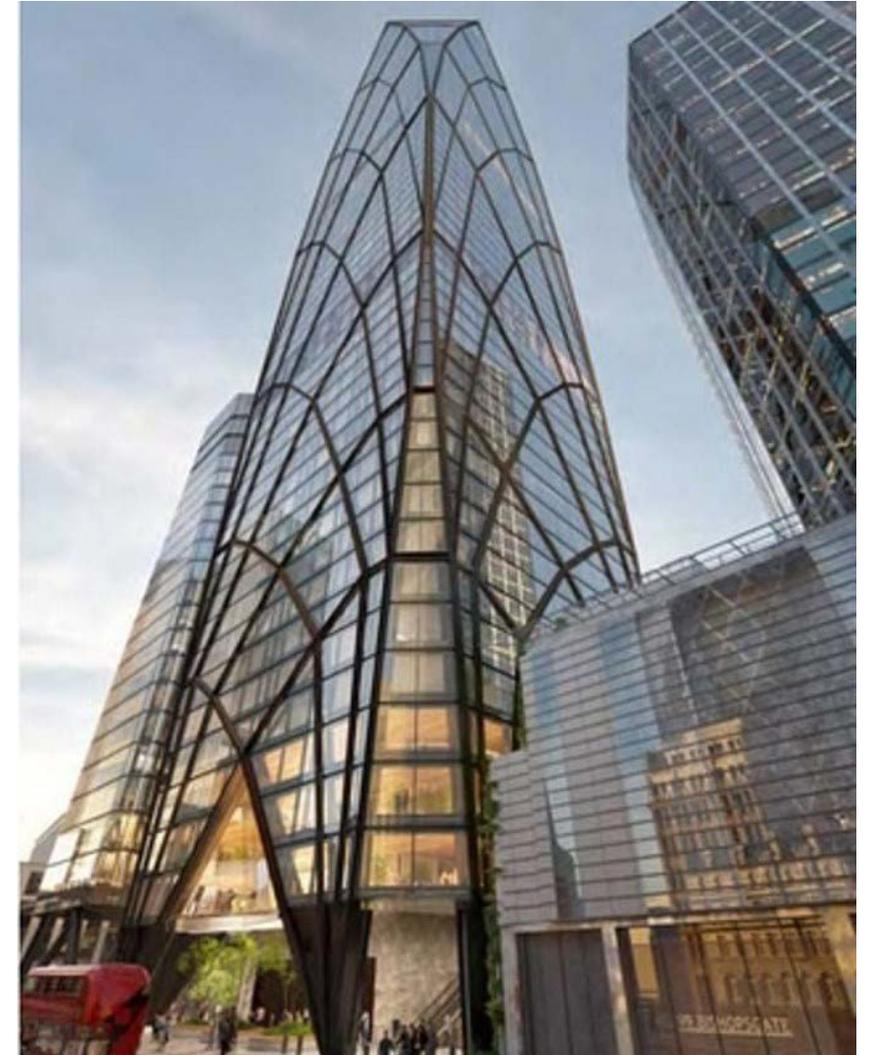
Bei der Vermietung leerstehender Büroflächen konzentriert sich ZAAM beim US-Portfolio auf die Umsetzung der Vermietungsstrategie. Der Asset Manager verbuchte hier bereits mehrere Erfolge. Die neu vermieteten Flächen schlossen bei gleichzeitiger Senkung der operationellen Kosten höher ab als budgetierte Verträge.

Mehrwert aus dem Bestandsportfolio generieren

Schroders fokussiert sich auf die Schaffung von Mehrwerten im Bestandsportfolio. So wird zum Beispiel das bestehende Objekt Bishops Gate 55 in London mit ca. 19'000 m² vermietbarer Fläche durch einen Neubau mit ca. 80'000 m² ersetzt. Das geschätzte Investitionsvolumen beträgt in den Jahren zwischen 2024 und 2030 ca. 1,3 Milliarden Euro. Der architektonisch anspruchsvolle Bau wird als ein neues Wahrzeichen Londons betrachtet werden. 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 Nachhaltigkeit und Transparenz

Für M&G ist das Thema ESG weiterhin ein wichtiger Schwerpunkt des APAC-Portfolios. Im Laufe des ersten Halbjahres wurden zwei weitere japanische Wohnimmobilien mit Green-Building-Zertifizierungen ausgezeichnet. Die Liegenschaft 80 Ann Street im australischen Brisbane wurde laut M&G in mehreren Kategorien der Property Council of Australia's Innovation & Excellence Awards 2023 als Finalist nominiert. Der Gewinner dieser Auszeichnungen wird im August bekanntgegeben.



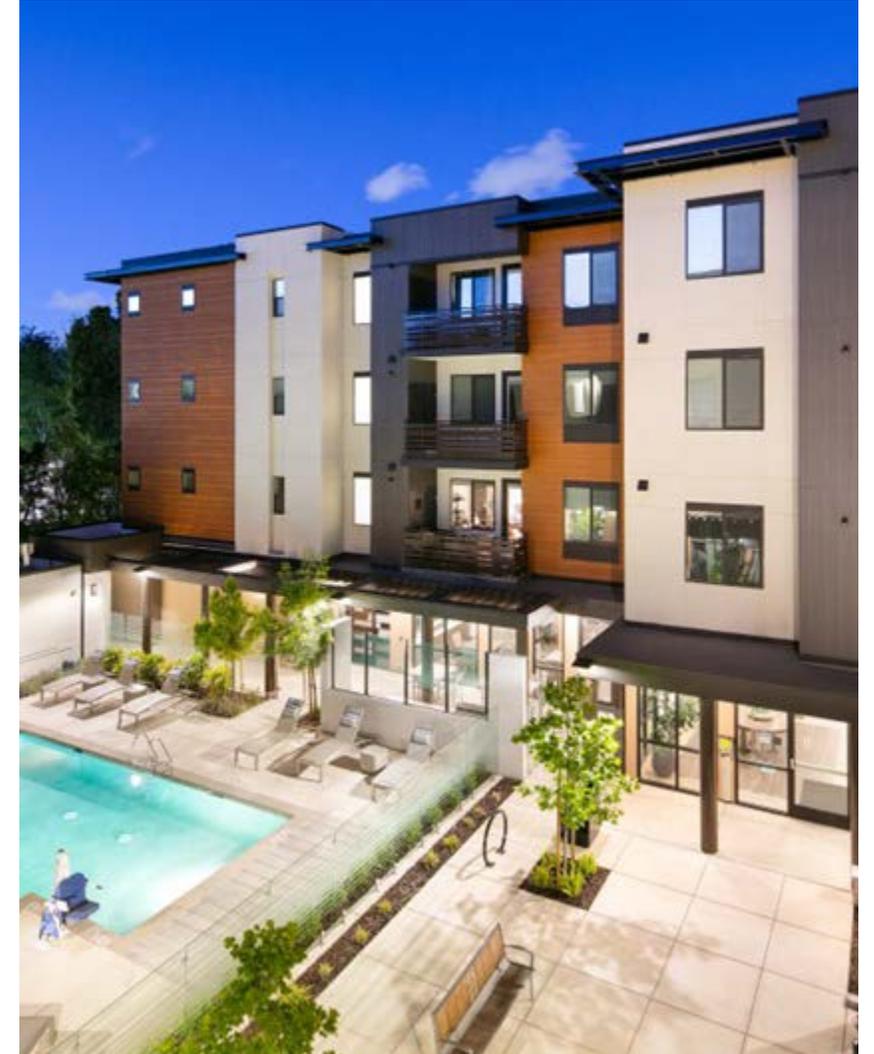
Ankäufe

Da sich der Investmentmarkt noch in der Preisfindungsphase befindet, gab es im Jahr 2023 im europäischen und amerikanischen Portfolio keine Ankäufe. Bis mindestens September 2023 werden keine Investitionen erwartet.

In Australien sicherte sich M&G kurz vor Quartalsende eine Kaufoption für ein Grundstück in Sydney. In Chatswood, einem wichtigen Geschäfts- und Wohnviertel 10 Kilometer nördlich des zentralen Geschäftsviertels von Sydney, soll bis 2026 ein Mietwohnungshochhaus (Build-to-Rent) mit 145 Einheiten entstehen.

Verkäufe

Lediglich M&G verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 Verkäufe. Der HQ South Tower, ein Bürogebäude in Fortitude Valley in der Nähe des Brisbane CBD, wurde für 107,3 Millionen australische Dollar resp. 2 Prozent über der Dezemberbewertung veräußert. Der Verkauf setzt die Strategie des Fonds fort, seine nicht zum Kerngeschäft gehörenden oder sekundären Immobilien abzustossen. Das Kapital wird in besser gelegene, qualitativ hochwertigere Vermögenswerte mit besseren ESG-Attributen umgeschichtet.



ESG

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

M&G startet gerade ein umfangreiches Programm zur Zertifizierung des japanischen Wohnportfolios. Obwohl dies im japanischen Wohnungssektor nicht üblich ist, bemüht sich das lokale Asset-Management-Team um eine CASBEE- und DBJ-Zertifizierung für umweltfreundliche Gebäude. Bislang sind 61 Prozent der vermietbaren Fläche des japanischen Wohnungsportfolios zertifiziert worden.

Im amerikanischen Portfolio wird zurzeit an einem Kohlenstoffreduktionsziel für 2030 gearbeitet. Dazu wurde ein portfolioübergreifendes Energie-Audit in Auftrag geben. Die Erteilung von Green-Building-Zertifizierungen ist weit fortgeschritten. Bis zur Jahreshälfte konnten 5 von 9 Liegenschaften zertifiziert werden. Ausserdem werden Mieterbefragungen durchgeführt. Auch die Einbindung unserer Mieter in ESG-Themen und die Erfassung einer grösseren Zahl von Versorgungsdaten für unser Portfolio wird weiter vorangetrieben.

Zum Jahresende sollten alle drei Portfolien über einen GRESB-Benchmark Report verfügen.

