

# Zürich Anlagestiftung Immobilien USA

Halbjahresbericht 2023

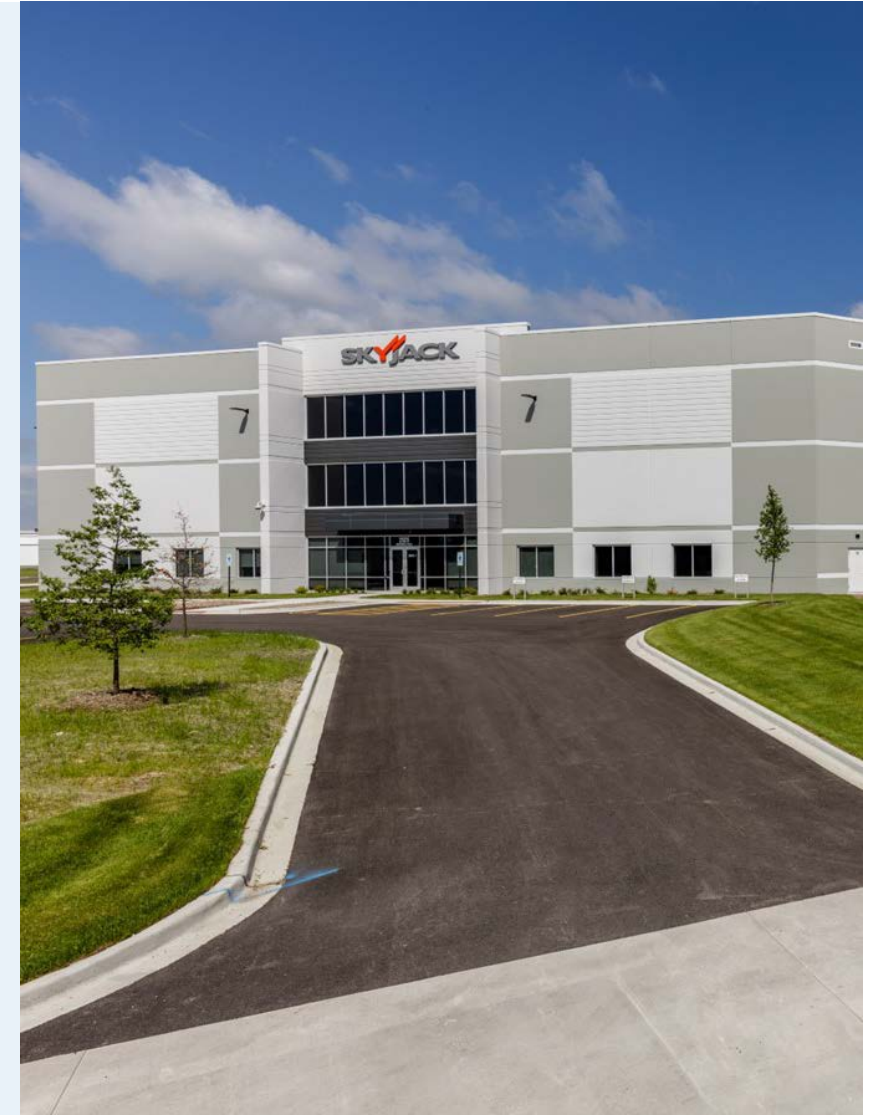
Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG  
[zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch)



**Die US-Wirtschaft hat sich** trotz hoher Inflation und einer zur Inflationsbekämpfung verpflichteten Fed **als widerstandsfähig erwiesen**. Die Auswirkungen höherer Zinssätze werden immer deutlicher und verstärken die Überzeugung, dass es im weiteren Verlauf des Jahres zu einer Rezession kommt. Die jüngsten Ereignisse im Bankensektor lassen die Stimmung der Anleger weiter sinken.

**Das Transaktionsvolumen** im 1. Quartal 2023 betrug 85 Milliarden US-Dollar. Dies **entspricht einem Rückgang von 56 Prozent gegenüber dem Vorjahr**. Die Spanne der Preiserwartung zwischen Käufern und Verkäufern ist nach wie vor gross.

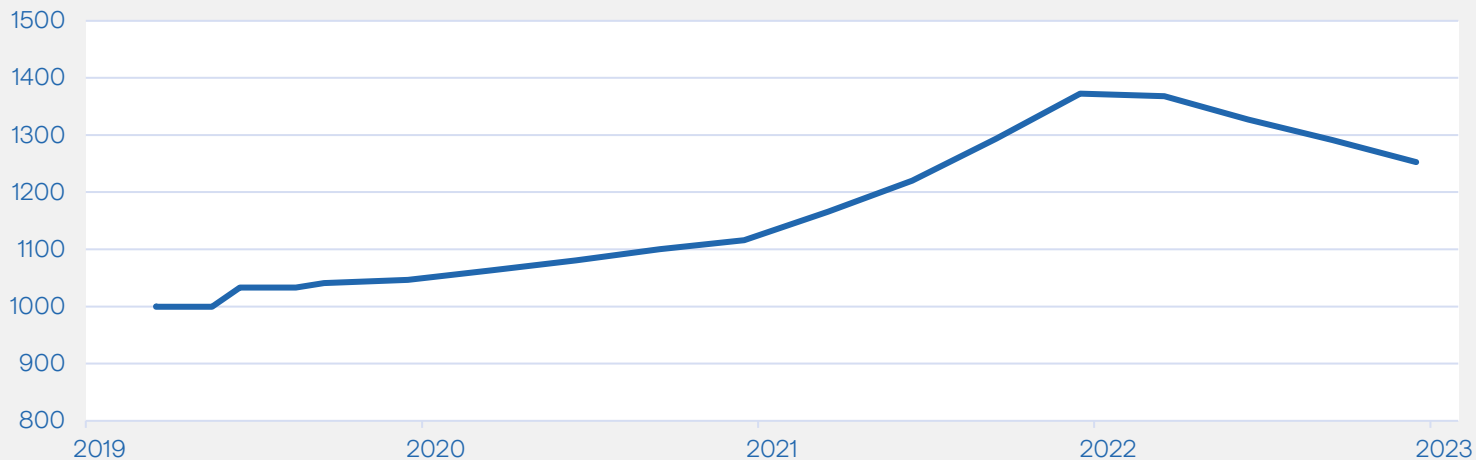
Sektoral wird die Entwicklung der **Büroflächennachfrage** genau beobachtet, da sowohl die Belegung als auch die Stimmung der Investoren einen negativen Trend aufweisen. 2022 war das dritte Jahr in Folge **mit einer negativen Nettoabsorption**. Dieser Trend hat sich auch 2023 fortgesetzt. **Die Fundamentaldaten für Industrie- und Mehrfamilienhäuser sind nach wie vor solide**. Das starke Mietwachstum und die geringen Leerstandsquoten halten an. Das sich im Bau befindende Angebot könnte in den nächsten zwei Jahren jedoch für Gegenwind sorgen.



Im ersten Quartal verbuchte der Fonds einen nicht realisierten Kapitalverlust aus Neubewertung von 15 Millionen US-Dollar bzw. -3,3 Prozent. Höhere Zinssätze trieben die Diskont- und Kapitalisierungssätze nach oben.

Der Kapitalverlust wurde insbesondere durch Santana Terrace (-7,6 Prozent bzw. -4,1 Millionen US-Dollar Kapitalverlust), Terry Thomas (-5,0 Prozent bzw. -2,6 Millionen US-Dollar Kapitalverlust) und 300 West Summit (-4,8 Prozent bzw. -2,3 Millionen US-Dollar Kapitalverlust) verursacht. Neben den veränderten Diskontsätzen wurde bei den Bewertungen auch das erwartete Mietwachstum konservativ berücksichtigt.

## Entwicklung Anteilswert



## Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	406'538'274
Nettoinventarwert (NAV)	402'622'909
Nettoinventarwert pro Anteil	1'252
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	9
EBIT-Marge	61,03%
Fremdfinanzierungsquote	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,94%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,95%

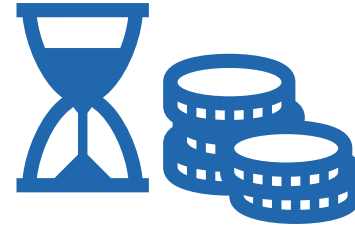
## Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	-5,62%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	N/A
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,21%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-5,62%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-5,81%



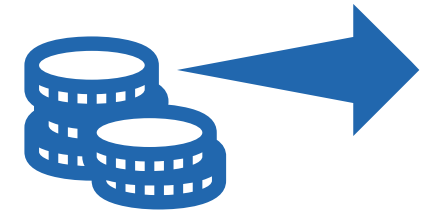
### Aktives Asset- und Portfoliomanagement

Da sich die Kapitalmarktaktivitäten weiterhin im Fluss befinden, wird unser diszipliniertes Vermögens- und Portfoliomanagement stärker in den Vordergrund rücken. Die anhaltend hohen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden im zweiten Halbjahr 2023 weiter auf die Bewertungen von Immobilienanlagen drücken. Ein aktives Asset- und Portfoliomanagement wird entscheidend sein, um die Auslastung aufrechtzuerhalten und das Nettobetriebsergebnis zu steigern.



### Mietverträge mit langer Laufzeit und guter Bonität

Auch 2023 besteht weiterhin das Risiko einer US-Rezession. Unser Portfolio wurde jedoch so aufgebaut, dass es einen möglichen wirtschaftlichen Abschwung überstehen wird. Die derzeitige Diversifizierung des Portfolios der Anlagegruppe zeichnet sich durch Mietverträge mit langer Laufzeit und guter Bonität aus. Sie sind gut positioniert, um makroökonomische Unsicherheiten zu überstehen.



### Ideale Bedingungen bei Einsatz des verbleibenden Kapitals

Angesichts der aktuellen Aussichten und Preisanpassungen bleiben wir zuversichtlich, dass sich mit etwas Geduld im Laufe des Jahres 2023 attraktive Kaufgelegenheiten ergeben werden. Bei der Beschaffung und beim Einsatz des verbleibenden Kapitals in diesem Markt erwarten wir ideale Bedingungen.



Strategie und Überwachung der Investitionen, des Immobilienmanagements und der Vermietung des Portfolios sind auf die Nachhaltigkeit wachsender Erträge und die Gewährleistung von Cash-Renditen ausgerichtet. Ohne Berücksichtigung der Wohnungsmieten, weist das Portfolio derzeit eine attraktive gewichtete durchschnittliche Laufzeit der gewerblichen Mietverträge (WALT) von fast 6,4 Jahren aus. In den nächsten drei Jahren wird es keine nennenswerte Konzentration von auslaufenden Mietverträgen geben. Die Büromieten sind stabil. Es werden aber erhebliche Investitionen erforderlich sein, um die Büroflächen zu aktuellen Konditionen zu halten oder neue Mieter zu gewinnen.

## Einsatz von Fremdkapital

Angesichts der Zinspolitik der US-Notenbank und der jüngsten Sorgen im Bankensektor bleiben die Optionen zur Fremdfinanzierung auf Fonds- und Liegenschaftsebene derzeit limitiert. Um nach der Stabilisierung der Kreditmärkte Finanzierungsoptionen zu bewerten und um günstige Zinssätze und Vertragsbedingungen zu bekommen, arbeiten wir weiterhin mit JLL als externem Fremdkapitalberater zusammen.

## Face-Lift des Mehrfamilienhauses The Beverly

Im der Mehrfamilienliegenschaft the Beverly in Austin, Texas, wurde ein Programm zur Renovierung aller Einheiten des Objekts gestartet. So sollen die Mieten um 300-500 US-Dollar pro Einheit gesteigert werden. Die Kosten dafür liegen bei 15'000-20'000 US-Dollar pro Einheit. Die Renditen erhöhen sich so um 24 bis 30 Prozent. Die Renovierungsarbeiten umfassen neue Bodenbeläge, Küchen, geflieste Dusch- und Badewannenumrandungen, Beleuchtungsoptimierungen, Deckenventilatoren sowie Malerarbeiten.



## Leerstandsreduktion

Bei der Vermietung leerstehender Büroflächen konzentriert sich Zurich Alternative Asset Management weiterhin auf 4000 Paramount. Die Vermietungsstrategie hat sich bisher als erfolgreich erwiesen. Ein Teil des Leerstands wurde an Garman Homes, LLC vermietet. Dadurch wurde die Auslastung des Objekts im zweiten Quartal auf 85 Prozent gesteigert. Mit dem neuen Mietvertrag wird ein im Vergleich zum vereinbarten Budget um 1 US-Dollar höherer Mietpreis pro Quadratfuss erreicht. Hinzu kommen geringere Kosten für Mieterausbauten (-US-Dollar 5 pro Quadratfuss). Für einen Teil des verbleibenden Leerstandes ist eine Vermarktungssuite geplant. Diese erscheint notwendig, um die Vermietungsstrategie umzusetzen.

## Ertragssicherung

Die Strategie und die Überwachung der Investitionen, des Immobilienmanagements und der Vermietung des Portfolios konzentrieren sich auf die Sicherstellung der Nachhaltigkeit wachsender Erträge und Cash-Renditen. Im Jahr 2026 werden fast 18 Prozent der Mietverträge des Portfolios auslaufen. Um die Büromieten zu halten und neue Mieter zu gewinnen, bedarf es erheblicher Kapitalinvestitionen zur Erhaltung der Büroflächen. Diverse Projektoptionen werden derzeit geprüft.

## GRESB

Das Asset Management konnte die Unterlagen für die erste Partizipation am GRESB-Benchmarking erfolgreich einreichen. Dieses dient dem Ziel, die Transparenz hinsichtlich der Nachhaltigkeit zu erhöhen.





## Ankäufe

Im Jahr 2023 gab es keine Ankäufe, da sich der Investmentmarkt noch in der Preisfindungsphase befindet. Bis mindestens September 2023 sind keine Investitionen zu erwarten. Wahrscheinlich wird die US-Notenbank die Zinssätze weiter anheben. Darüber hinaus besteht in jedem Quartal ein Bewertungsrisiko. Unter diesen Umständen ist es besser abzuwarten und Daten zu erhalten, die bestätigen, dass eine Stabilisierung der Kapitalmärkte erfolgt ist und die Preise der Investitionsoportunitäten der Marktlage entsprechen.

## Verkäufe

In Anbetracht der aktuellen Kapitalmarktsituation und der Lage auf dem Markt für gewerbliche Immobilieninvestitionen sind für 2023 weiterhin keine Veräußerungen geplant.



## ESG

Als strategischer Partner wurde Measurabl, ein führender Nachhaltigkeitsberater mit Sitz in San Diego, Kalifornien, engagiert. Die Software von Measurabl erfasst und überwacht den Energieverbrauch und die Energienutzung des Immobilienportfolios. Die Software 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. Es wird angestrebt, die erhobenen Daten bis zum Jahresende nach ASIP-Standard aufzubereiten.

Im Jahr 2022 haben wir in Zusammenarbeit mit unserem ESG-Berater CBRE verschiedene Initiativen ergriffen. Dazu zählen neben der Erlangung von Green-Building-Zertifizierungen und der Durchführung von Mieterbefragungen die Einbindung unserer Mieter in ESG-Themen sowie die Erfassung einer grösseren Zahl von Versorgungsdaten für unsere Vermögenswerte. Es wurde eine Ausschlussliste für Mieter erstellt, die bei allen Neuvermietungen und Akquisitionen umgesetzt wird.

Wir werden ausserdem ein portfolioübergreifendes Energie-Audit in Auftrag geben, um ein Kohlenstoffreduktionsziel für 2030 festzulegen. Wie erwähnt, nahm die Anlagegruppe erstmals am GRESB-Benchmarking teil. Die Resultate werden im zweiten Halbjahr 2023 erwartet.

