

Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt

2022

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Das Jahr 2022 war stark von den Auswirkungen des russisch-ukrainischen Krieges gezeichnet. Nach Covid-19 hat dieser der Wirtschaft in Europa und weltweit einen erneuten Schock versetzt. **Aufgrund der damit verbundenen deutlichen Verschlechterung der Wachstumsaussichten sind Energie- und Lebensmittelpreise stark angestiegen.**



Auch in diesem Jahr hat die Anlagegruppe wieder **das 5-Sterne-GRESB-Rating erhalten**. Der für 2022 erzielte Gesamtscore von 90 Punkten ist seit der ersten Teilnahme im Jahr 2017 bis jetzt das höchste je erreichte Ergebnis.



Die **Inflation** in der Eurozone stieg sprunghaft in **Richtung 10 Prozent**. Die EZB hat auf diesen Anstieg reagiert und nach jahrelangen Nullzinsen den **Leitzins** im Juli auf **0,5** und dann **schrittweise bis auf 2,5 Prozent** im Dezember 2022 erhöht.



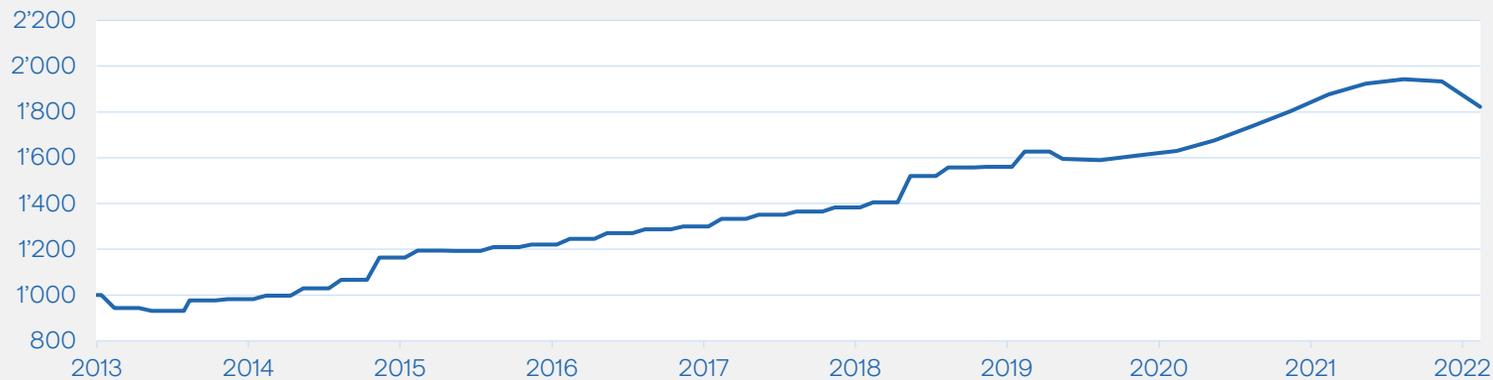
Angesichts hoher Unsicherheiten, steigender Fremdkapitalkosten und gestiegener Renditen von Staatsanleihen sind **die Immobilienrenditen unter Druck geraten**. Trotz dieser komplexen Wirtschaftslage ist das IED-Portfolio **im Jahr 2022** aufgrund von zwei Akquisitionen in Grossbritannien und den Niederlanden **auf 39 Liegenschaften gewachsen**.

Performance-Übersicht



Aufgrund zweier neuer Akquisitionen in London und Rotterdam im Gesamtwert von ca. 150 Millionen Euro ist das Portfolio auf 1,42 Milliarden Euro angewachsen. Das Portfolio konnte sich der negativen Wertentwicklung in den europäischen Immobilienmärkten aber nicht entziehen. Die Performance war 2022 deshalb mit -13,1 Prozent negativ. Die negative Performance des Portfolios ist jedoch vornehmlich nicht der Qualität der Objekte, einem Anstieg des Leerstands bzw. einem Ausfall der Erträge geschuldet. Primär ist hier der makroökonomische und geldpolitische Paradigmenwechsel zu nennen, der zu höheren Diskontsätzen führte. Die Qualität des Portfolios und der indexierten Mietverträge sorgte für eine Abschwächung der negativen Effekte. So ergibt sich eine Netto-Cashflow-Rendite von 3,2 Prozent und eine Wertänderungsrendite von -6,2 Prozent. Seit der Gründung lieferte IED den Investoren eine Performance von 6,6 Prozent p.a.

Entwicklung Anteilswert



Portfolio-Kennzahlen

Bruttoinventarwert (GAV)	1'532'613'525
Nettoinventarwert (NAV)	1'128'461'918
Nettoinventarwert pro Anteil	1'823
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	39
EBIT-Marge	67,07%
Fremdfinanzierungsquote	20,76%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,68%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,92%

Rendite

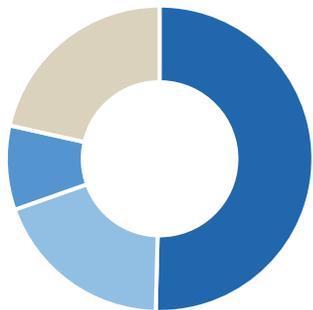
Laufjahr (NAV pro Anteil)	-3,27%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	6,38%
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	6,78%
Eigenkapitalrendite (ROE)	-2,86%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-1,74%

Quelle: Huwiler (2023)

Strategie

Das IED-Portfolio ist geografisch breit diversifiziert. Es umfasst 39 gut positionierte Immobilien, die auf zehn Länder verteilt sind. 66 Prozent der Liegenschaften befinden sich in Deutschland, Frankreich und Grossbritannien. Der Investitionsfokus lag auch im Jahr 2022 auf Core-/Core-Plus-Objekten. Diese weisen eine hohe Lagequalität auf und entsprechen hohen Nachhaltigkeitskriterien. Darüber hinaus können diese Objekte durch aktives Asset Management signifikant optimiert werden. Der Hauptfokus liegt auf zentralen Bürogebäuden mit Beimischung von attraktiven Nutzungen wie z.B. Bildungssektor, Logistik, Hotel oder Food-Retail.

Nutzungsstruktur



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

Marktwert nach Region



- Frankreich
- Deutschland
- UK
- Benelux
- Skandinavien
- Übrige

Verpflichtungen

42

Investoren
Ende 2022

100%

Investitionsquote

Zum Jahresende umfasste die Anlagegruppe IED insgesamt 42 Investoren. Im Dezember 2022 hielten die zehn grössten Anleger ca. 85 Prozent des Nettoinventarwerts. Das vorhandene Kapital wurde vollständig investiert. Es gab keine Kapitalerhöhungen im Jahr 2022.

Quelle: Huwiler (2023)



Europäische Immobilienmärkte bleiben in einer Phase der Preisfindung



Neue attraktive Preisniveaus



Portfolio-Wert sichern und erhöhen

Zu Beginn dieses Jahres steht die Eurozone vor dem Beginn einer Rezession. Die Inflation in der ersten Jahreshälfte wird weiterhin signifikant über dem 2-Prozent-Ziel der Europäischen Zentralbank liegen. Die EZB hat bereits angedeutet, dass weitere Zinsschritte nötig sein werden, um die Inflation nachhaltig zu senken. Deshalb verbleiben die europäischen Immobilienmärkte zum Beginn des Jahres weiterhin in einer Phase der Preisfindung. Im Laufe des ersten Halbjahres ist jedoch davon auszugehen, dass die aktuelle Renditekompression zu einem Ende kommt. Es werden sich neue attraktive Preisniveaus bilden, die unter Umständen Opportunitäten für Investitionen in den europäischen Immobilienmarkt eröffnen. Die Strategie des Management-Teams fokussiert sich in der ersten Jahreshälfte jedoch auf die weitere Reduzierung des Leerstands (4,5 Prozent per viertem Quartal) sowie auf Asset-Management-Initiativen. Diese zielen darauf ab, den Wert des Portfolios zu sichern und zu erhöhen. Dabei steht insbesondere die Erreichung der Nachhaltigkeitsziele im Vordergrund.

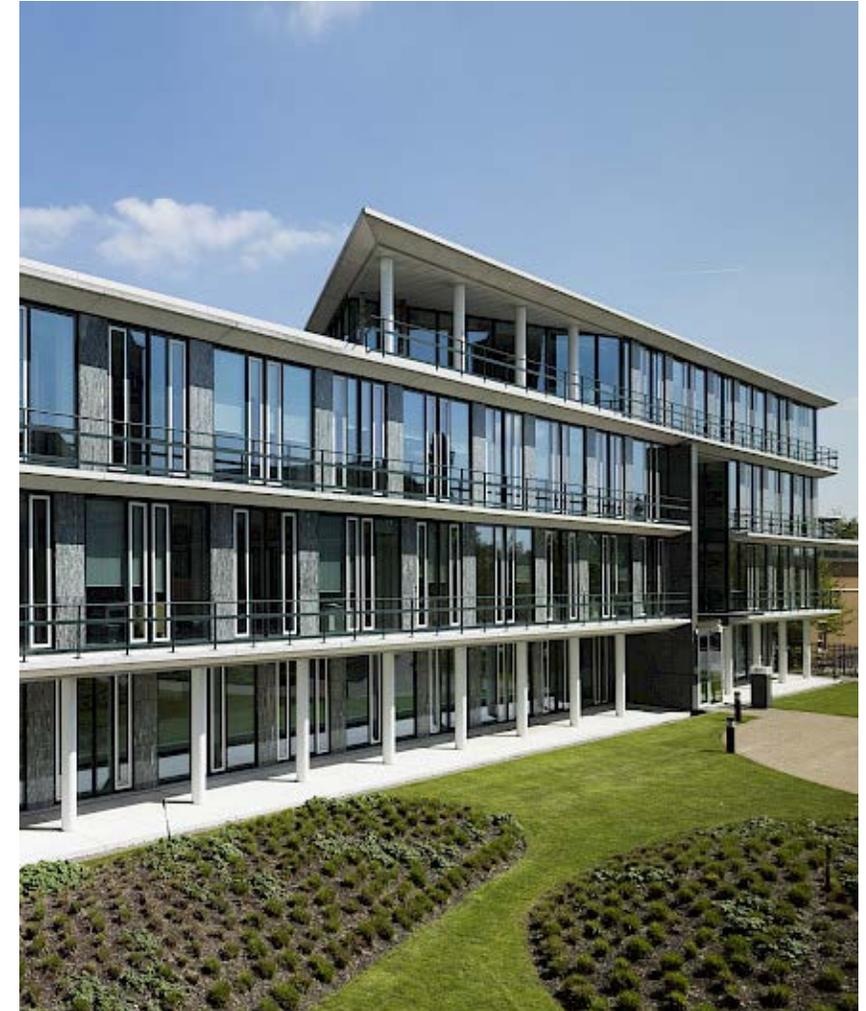
Portfolio und Asset Management



Die Asset-Management-Teams haben auch im Jahr 2022 intensiv an der Vermietung der leer stehenden Flächen gearbeitet. Die letzten Mietverträge des Jahres 2022 (ca. 1'200 m²) wurden in Cuserpark und E-Lite in Amsterdam abgeschlossen. Damit geht die Repositionierung des «Campus» Cuserpark 1 & 2 voran. Die Erhöhung des Vermietungsstandes im Portfolio bleibt auch 2023 der Hauptfokus. Die Leerstandsquote liegt mit 4,5 Prozent weiterhin auf moderatem Niveau. Priorisiert werden ausserdem CAPEX-Projekte, bei denen die Qualität der Objekte unter Nachhaltigkeitsaspekten optimiert wird.

	Nettomiete EUR/Mt	Marktmiete EUR/Mt	Potenzial %
Büro	26'000'000	30'800'000	18,5%
Einzelhandel/Verkauf	19'300'000	19'200'000	-0,5%
Industrie/Gewerbe	6'600'000	6'100'000	-7,6%
Übrige	12'800'000	13'100'000	2,3%
Total	64'700'000	69'200'000	7,8%

Quelle: Zurich Invest AG, Wuest Partner (2023)





Mollstrasse

Das Renovierungsprojekt an der Mollstrasse in Berlin schreitet planmässig voran. Im letzten Quartal 2022 haben drei ausgewählte Architekten ihre Machbarkeits- und Konzeptstudien mit ersten groben Kostenschätzungen präsentiert. Neben der Nutzungsoptimierung wurden bei allen Konzeptstudien die Aspekte Effizienz und Nachhaltigkeit des Objekts priorisiert. Das AM-Team wird die Ausschreibung der Generalplanung mit allen drei Büros fortsetzen. Parallel erfolgt eine weitere Präzisierung der Wirtschaftlichkeit des Projekts. Der Abschluss der Verhandlungen und die endgültige Beauftragung des Architekten wird ebenso wie auch die Detailplanungsphase voraussichtlich im ersten Quartal 2023 abgeschlossen sein.



Liegenschaft Paris Pergolèse

Das Team in Frankreich macht bei der Renovierung des Objekts Paris Pergolèse, die zum Ende des ersten Quartals 2023 abgeschlossen wird, weitere Fortschritte. Im Juni 2022 gingen drei Offerten von potenziellen Mietern ein, die das Asset als Single-Tenant mit einem Co-working-Konzept betreiben möchten. Um die bestmögliche Vermietungsstrategie und den grösstmöglichen Mehrwert für Investoren zu schaffen, wird parallel ein Multi-Tenant-Ansatz geprüft.

Weitere

Der Betreiber des Hotels in Barcelona renoviert das Objekt und wandelt es konzeptionell in ein Lifestyle-Hotel «Inside by Melia» um. Das Projekt wird bis Mitte 2023 abgeschlossen sein. In London konnten Fortschritte beim Projekt 55 Bishopsgate erzielt werden. Die vorgeschlagene Neuentwicklung wurde im vierten Quartal 2022 weiter vorangetrieben. Der Antrag für die vollständige Baugenehmigung wurde im Oktober 2022 bei der City of London eingereicht und bestätigt. Mit der Erteilung der Baugenehmigung wird im Jahr 2023 gerechnet.



Zahlreiche Projekte im Portfolio vorantreiben



Leichte Erhöhung der Leerstände



Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele

Die lokalen Asset-Management-Teams werden 2023 zahlreiche Projekte im bestehenden Portfolio vorantreiben. Umfangreichere Massnahmen stehen in London und Barcelona sowie in Paris und München an. Diese können vorübergehend zu einer leichten Erhöhung der projektbezogenen Leerstände führen. Die Ertragssituation des Portfolios wird dadurch aber nicht gefährdet. Mit der Umsetzung der Projekte können nicht zuletzt die immer wichtiger werdenden Nachhaltigkeitsanforderungen auch in Zukunft eingehalten werden.

Investitionen/Desinvestitionen



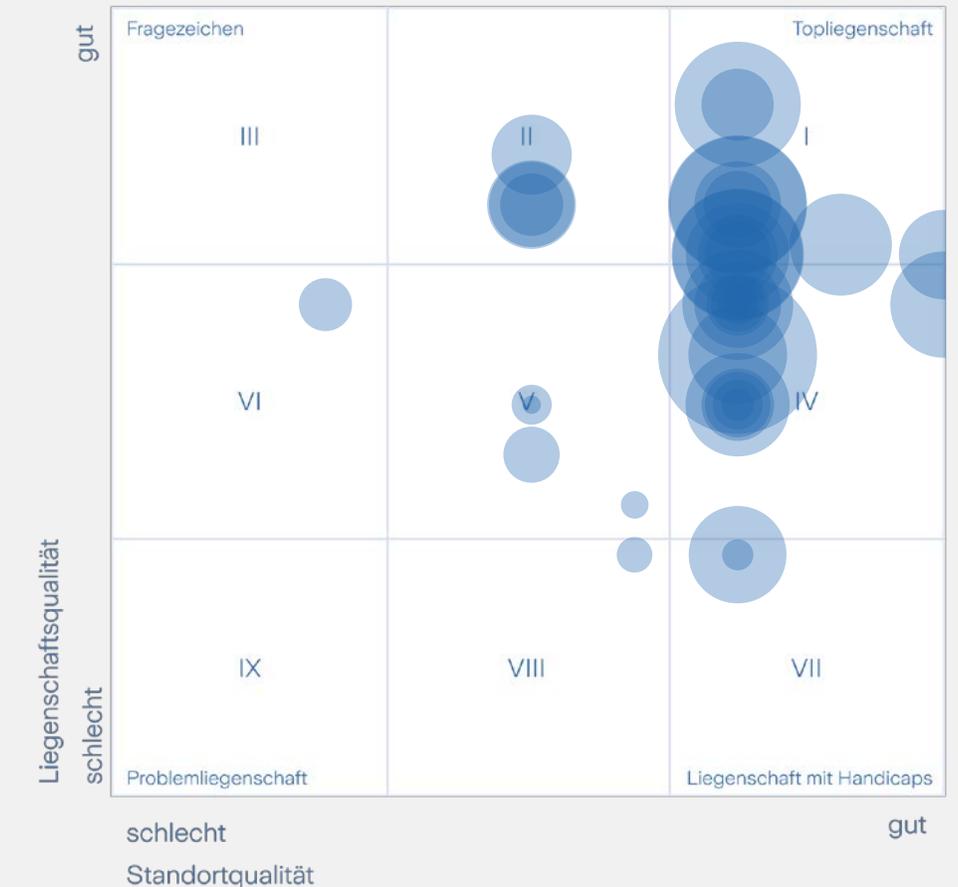
Ankäufe

In der ersten Jahreshälfte 2022 wurde der Erwerb eines Einzelhandels- und Freizeitobjekts «The Brewery» in Romford (London) in Grossbritannien für rund 107 Millionen Euro abgeschlossen. Im Dezember 2022 erfolgte die Akquisition der «Rochusenstreet» in Rotterdam, Niederlande für rund 47 Millionen Euro. Diese Liegenschaft mit EPC Rating «A+» ist in Gänze langfristig an die University of Applied Sciences of Rotterdam (Hogeschool Rotterdam) vermietet. Der Fokus lag auf Liegenschaften in attraktiven Lagen mit bonitätsstarken Mietern. Auch Liegenschaften mit klar identifizierbarem Potenzial im Asset Management und bei der Optimierung von Nachhaltigkeitsstandards haben hohe Priorität. Die Fremdfinanzierungsquote ist weiterhin tief und liegt am Ende des vierten Quartals bei 22 Prozent. Neue Bankfinanzierungen werden nur dann aufgenommen, wenn die Konditionen für das Portfolio wertgenerierend sind.

Verkäufe

Das Management-Team arbeitet weiterhin an einer Veräusserung des Objekts Sevilla-Metromar. Die Mieter dieses Objekts sind stark von den Folgen der Covid-19-Pandemie und den strukturellen Veränderungen im Einzelhandel betroffen. Da das Objekt nicht mehr den Kriterien des Fonds in Bezug auf das Risiko-Rendite-Profil entspricht, ist ein Verkauf geplant. Das Investment-Team geht von einer Veräusserung des Objekts im Jahr 2023 aus. Generell überprüft das Management-Team kontinuierlich die Strategiekonformität aller Liegenschaften im Portfolio. Bei Immobilien, deren Geschäftsplan abgeschlossen ist und/oder die nicht dem gezielten Profil der Anlagegruppe entsprechen, wird die Option einer Veräusserung geprüft.

Übersicht Portfolioqualität



Quelle: Schroders (2023)

Um die ökologischen und sozialen Eigenschaften des Portfolios weiter zu verbessern, hat Schroders entschieden, gruppenweit eine neue Software zu integrieren. Diese wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Analyse und Auswertung der Verbrauchsdaten weiter optimieren. Alle von IED verwalteten Liegenschaften werden anhand der Schroders-eigenen Aktionspläne für Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit überprüft. Anschliessend werden Verbesserungsinitiativen ermittelt und umgesetzt. Auch aufgrund dieser Strategie erhielt IED 2022 erneut das 5-Sterne-GRESB-Rating. Der für 2022 erzielte Gesamtscore von 90,0 Punkten ist seit der ersten Teilnahme im Jahr 2017 bis jetzt das höchste von der Anlagegruppe je erreichte Ergebnis. Damit hat IED den ersten Platz in der Vergleichsgruppe mit insgesamt 15 Teilnehmern errungen. Das starke Resultat reflektiert die intensive Arbeit der Asset Manager in allen Bereichen über das Berichtsjahr. Auch im Jahr 2023 wird die Nachhaltigkeit ein zentraler Faktor sein. Derzeit wird die Möglichkeit eines Energieaudits aller Liegenschaften im Portfolio mit den lokalen Teams analysiert.

Der iSAP ist das wichtigste Instrument des Nachhaltigkeits-Managements von Schroders. Er setzt sich aus drei übergeordneten Zielvorgaben mit einer Reihe von Leitzielen zusammen. Der iSAP umfasst neben der Darstellung der Nachhaltigkeitsaspekte und -initiativen für die Entscheidungsfindung alle relevanten Informationen für die Berichterstattung sowie eine Analyse der jeweiligen Netto-Null-Emissionen. Die individuellen iSAPs werden jährlich aktualisiert und liefern für die Asset Manager wichtige Hinweise, um Projekte und Nachhaltigkeitsinitiativen effizient, fokussiert und zielführend umzusetzen.

In den jährlichen Nettonullabsenkungspfaden werden die laufenden Liegenschafts- und Portfolio-Emissionsdaten mit wissenschaftlich fundierten Zielen und Zwischenzielen sowie laufenden und zukünftigen Projekten und Projektplänen vereint. So erhalten die Asset Manager die nötigen Informationen, um die Liegenschaftsziele der «1.5 C Paris Alignment Benchmarks» zu erreichen.

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahl	2021
Abdeckungsgrad	82 %
Energieträgermix	
– fossil	42,0 %
– erneuerbar	58,0 %
Energie-Intensität (kWh/m ²)	91,1
Treibhausgasemissionen (t CO ₂ e)	7'434
Treibhausgasintensität (kg CO ₂ e/m ²)	16,87

Quelle: Schroders (2023)