

Zürich Anlagestiftung Immobilien Global

Halbjahresbericht 2024

Zürich Anlagestiftung | Zurich Invest AG
zurichinvest.ch



Trotz verzögerter Zinssenkungen der europäischen und amerikanischen Zentralbanken haben sich die Kapitalwerte merklich stabilisiert und die Anlagegruppe wies im ersten Halbjahr 2024 mit 4,06 Prozent erstmals seit 2022 ein positives Ergebnis aus.



Trotz eines weiterhin vorsichtigen Ausblicks für die Weltwirtschaft im Jahr 2024 mit verlangsamtem Wirtschaftswachstum in Europa und den USA wird erwartet, dass sich die APAC-Region lebhafter und weniger volatil entwickelt mit einem stabilen und moderaten Wachstum von 2,5-3,0 Prozent p.a.



Die Asset- und Standort-Qualität blieb der wichtigste Faktor in allen Büroimmobilienmärkten, da erstklassige Bürogebäude in zentralen Lagen mit starken ESG-Zertifizierungen weiterhin höhere Belegungsraten und Mieten verzeichneten. Deshalb resultierte für die Anlagegruppe eine tiefe Mietausfallsquote von 3,13 Prozent.



Der Wohnsektor zeichnet sich weiterhin durch überzeugende Fundamentaldaten aus. Die durchschnittlichen Wohnungsmieten Tokios stiegen im Jahresvergleich um 5,2 Prozent, unterstützt durch eine starke Nettozuwanderung. Obwohl in den USA die Leerstandsdaten von zyklisch niedrigen Niveaus gestiegen sind und das Mietwachstum aufgrund eines steigenden Angebots moderater ausfiel, wurde der Effekt durch das starke Nachfrageniveau abgefedert.

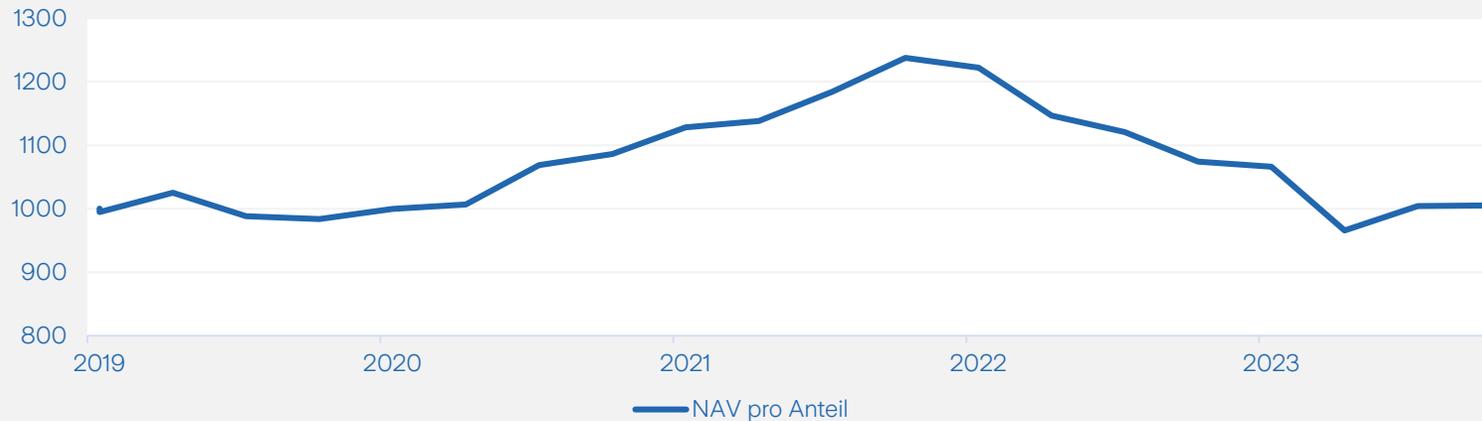
Performance

Die Anlagerendite beträgt 4,06 Prozent pro Anteil in Schweizer Franken (ROIC 3,89 Prozent). Sie resultiert u. a. aus der in der Lokalwährung erwirtschafteten Ertragsrendite von ca. 1,7 Prozent, den unrealisierten Kapitalverlusten aufgrund gestiegener Diskontsätze im ersten Quartal von ca. -3,2 Prozent und Währungsschwankungen von ca. 5,5 Prozent.

Seit der Lancierung beträgt die Rendite 0,11 Prozent p.a. (2,32 Prozent p.a. in der Lokalwährung). Angesichts zweier erheblicher Marktstörungen in den letzten fünf Jahren ist dies ein zufriedenstellendes Ergebnis. Langfristig wird eine Rendite von 6 Prozent in der Lokalwährung angestrebt.

Die Fremdfinanzierungsquote von 13,49 Prozent verblieb auf vergleichsweise tiefem Niveau, da das amerikanische Portfolio nach wie vor keinen Leverage verwendet. Mittelfristig wird eine Fremdfinanzierungsquote von ca. 20-25 Prozent anvisiert.

Entwicklung Anteilswert



Unsere aktuelle Performance finden Sie online unter www.zurichinvest.ch

Portfolio-Kennzahlen

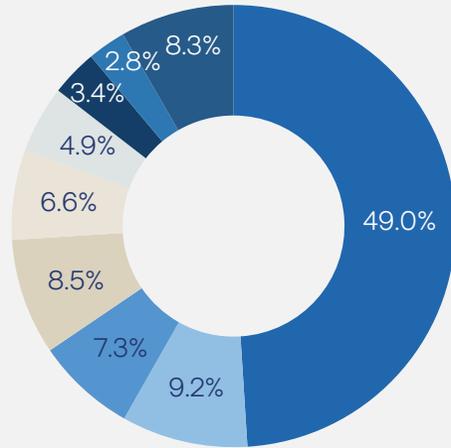
Bruttoinventarwert (GAV)	59'726'560
Nettoinventarwert (NAV)	59'556'377
Nettoinventarwert pro Anteil	1'005
Anzahl zugrundeliegender Immobilien	79
EBIT-Marge	74,23%
Fremdfinanzierungsquote	13,49%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	1,05%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,05%

Rendite

Laufjahr (NAV pro Anteil)	4,06%
5 Jahre p.a. (NAV pro Anteil)	N/A
Seit Ausgabe p.a. (NAV pro Anteil)	0,11%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,89%

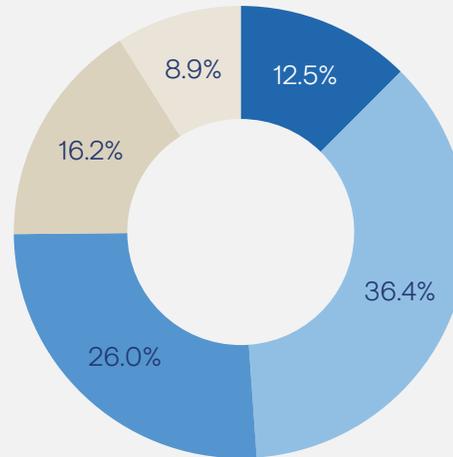
Portfoliozusammensetzung

Nach Standort



- USA
- Deutschland
- Benelux
- Japan
- Übrige
- Frankreich
- Grossbritannien
- Skandinavien
- Australien

Nach Nutzung

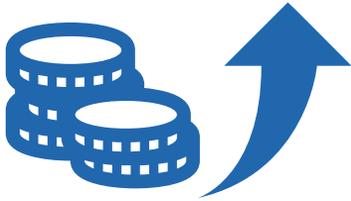


- Wohnen
- Büro
- Industrie/Gewerbe
- Einzelhandel/Verkauf
- Übrige (inkl. Parking)

Fremdwährungsexposure

Währung	Exposure
USD	48,98%
EUR	29,16%
GBP	8,14%
AUD	3,29%
JPY	2,57%
DKK	2,02%
SGD	1,80%
KRW	1,77%
SEK	1,51%
HKD	0,46%
CHF	0,31%

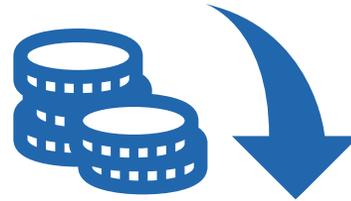
Strategie/Ausblick



Stabile Einkommen durch selektive Ankäufe langfristig sichern

Kreditnehmer, bei welchen Refinanzierungen anstehen, müssen mit strengeren Kreditvergabekriterien und höheren Zinssätzen rechnen. Dies könnte, in Kombination mit bescheidenen Kapitalerhöhungen und geringeren Kapitaleinsätzen im Jahr 2023, in den nächsten 12 Monaten zu mehr Zwangsverkäufen führen.

Aufgrund der erfolgten Stabilisierung der Renditen könnte eine Gelegenheit für die Anlagegruppe entstehen, Liegenschaften zu attraktiven Einstiegspreisen zu erwerben und «best vintage» Investitionen zu tätigen.



Kostendisziplin und Risikomanagement

Für Bestandsinvestitionen werden sich die strategischen Ziele für 2024 weiterhin darauf konzentrieren, "den Kurs zu halten" und die Ziele in den Bereichen Portfolio Management, Asset Management und ESG zu erreichen.

Dies bedeutet sowohl auf Liegenschafts- als auch auf Portfolioebene auf eine strenge Kostendisziplin zu achten und Fremdkapital nur taktisch einzusetzen, z. B. im Rahmen von Transaktionen oder Projekten.



Leerstandsreduktion und Vorantreiben der Projekte

Ein weiterer Fokus der Asset Manager ist die verbleibenden Leerstände zu vermieten und die Bau- und Renovierungsarbeiten im Zeit- und Budgetplan voranzutreiben.

So sollen mittelfristig Kapitalwerte realisiert und Stranded-Asset-Risiken sowie Wiedervermietungsrisiken hinsichtlich der regulatorischen Nachhaltigkeitsanforderungen gemindert werden.

Asset Management



London, Bishopsgate 55

In Grossbritannien hat das Team die letzten rechtlichen Anforderungen, die von den lokalen Behörden auferlegt wurden, umgesetzt. Die Genehmigung für den Hochhausbau wird am 21. August 2024 nach 6-wöchiger gerichtlicher Überprüfung erteilt.

Der Zeitpunkt und die Strategie für einen möglichst erfolgreichen Verkauf wird festgelegt, sobald die vollständige Planung abgeschlossen ist.



Melbourne, Sturt Street

Der 18-stöckige Wohn- und Büro-Bau befindet sich in der letzten Phase, wobei die Fertigstellung für Ende August 2024 erwartet wird.

Das Projektteam hat den Rohbau abgeschlossen und der Innenausbau ist im Gange. Die Vermarktung und die Vermietung begannen im Juni 2024, wobei möblierte Musterbüros und Wohnungen zur Besichtigung bereitstehen.



Raleigh, 4000 Paramount

Im Herzen von Perimeter Park, Raleighs erstklassigem Büropark und dem Epizentrum des führenden Life-Science-Sektors im Südosten, wurde 4000 Paramount im dritten Quartal 2022 mit einem Leerstand von 25 Prozent erworben.

Mit dem Vermietungserfolg von weiteren 5 Prozent der Fläche wurde der Leerstand per 12. Juli auf 10 Prozent reduziert und liegt damit im Businessplan.

Investitionen/Desinvestitionen

Ankäufe

Im ersten Halbjahr wurden keine Ankäufe getätigt. Die Zurich Invest AG überwacht zusammen mit seinen lokalen Asset-Management-Partnern weiterhin genau die Investmentaktivitäten in allen relevanten Märkten und Sektoren.

Mehrere Investitionsoportunitäten wurde dem JIC des US-Teilportfolios vorgetragen. Auf Grund eines höheren Preisangebots eines Konkurrenten im Bieterverfahren sowie ein in der Due-Diligence entdeckter Mangel, wurde je eine Transaktion verworfen.

Verkäufe

Die Veräußerung der beiden Retail-Liegenschaften Berlin Kladow und Berlin Gatow an einen strategischen Käufer wurde im ersten Quartal 2024 abgeschlossen. Der endgültige Veräußerungspreis führte zu realisierten Kapitalgewinnen für den Fonds.

Ansonsten wurden im ersten Halbjahr keine weiteren Verkäufe getätigt.

**Verkaufte
Liegenschaft**



Nachhaltigkeit

Alle Teilportfolien nahmen 2024 wiederum am GRESB-Benchmarking teil. Das Resultat wird im vierten Quartal 2024 erwartet. Bei der Bewertung 2023 erreichte der europäische Teil des Portfolios erfreulicherweise einen Gesamtscore von 92 und fünf Sterne. Dies bedeutet den vierten Platz in einer Vergleichsgruppe mit insgesamt 14 Teilnehmern. Der asiatische Teil wurde mit einem Gesamtergebnis von 91 Punkten ebenfalls mit fünf Sternen ausgezeichnet. Damit wurde der zweite Platz in einer Vergleichsgruppe mit 13 Teilnehmern erreicht. Der US-Teil, der erstmals teilnahm, erreichte mit seinem Portfolio 77 Punkte.

Bei der Bewertung von Investitionsmöglichkeiten spielen Nachhaltigkeitskriterien mit eine entscheidende Rolle. Energieeffizienz, Zertifizierungen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie Abfallmanagement und Versorgungsprogramme werden immer wichtiger. Die Bewertung erfolgt streng nach dem in Einklang mit der von Zurich Gruppe formulierten Weg zur Klimaneutralität bis 2050.

Darüber hinaus konnten Fortschritte bei der Definition eines konkreten Nettonullabsenkungspfads auf Liegenschaftsebene sowie in der Datenerhebung erzielt werden. Die Emissionsdaten der einzelnen Liegenschaften und des gesamten Portfolios werden laufend gemessen und fliessen in künftige Projekte ein. So verfügen die Asset Manager über wichtige Informationen, um die Liegenschaftsziele des «Paris Alignment Benchmarks» zu erreichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit finden Sie im Web www.zurichinvest.ch

Hier geht's direkt zu den [ASIP-Kennzahlen](#)

Umweltrelevante Kennzahlen

AMAS-Kennzahlen	2022*
Abdeckungsgrad	97,8%
Energieträgermix	
– Heizöl, fossil	30,5%
– Heizgas, fossil	69,5%
Energie-Intensität (kWh/m ²)	100,3
Treibhausgasemissionen (t CO ₂ e)	k.A
Treibhausgasintensität (kg CO ₂ e/m ²)	37,4

*Daten sind aggregiert und basieren auf dem Equity-Weighted Average zum 31. Dezember 2022. Die Daten sind nicht auditiert und können sich aufgrund des kontinuierlichen Datensammlungsprozesses noch verändern

GRESB Rating	Sterne	Total
Schroders (Europa)	5	92
M&G Asia (APAC)	5	91
ZAAM (USA)	4	77

Quelle: Amstein + Walthert (2023)

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG und die Zürich Anlagestiftung übernehmen keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG und der Zürich Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für die Empfängerin resp. den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt Werbung dar. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss oder zum Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Eine Kaufentscheidung ist aufgrund der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien sowie des jeweils aktuellen Jahresberichts der Zürich Anlagestiftung zu treffen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürich Anlagestiftung oder der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die

Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Herausgeberin und Verwalterin der Anlagegruppen ist die Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Depotbank ist die State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich. Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung ist die Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Ebenso sind sie unter www.zurich-anlagestiftung.ch einsehbar. Als Anleger der Zürich Anlagestiftung sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.