

Zurich fondation de placement Immobilier Europe Direct

2021

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Le portefeuille diversifié du groupe de placement Immobilier Europe Direct (IED) comporte **37 immeubles dans 10 pays**. L'année 2021 a été caractérisée par une forte croissance du fonds, aboutissant à un **patrimoine total de 1'623 milliards d'euros**.



Le groupe de placement a connu quatre transactions représentant au total plus de **500 millions d'euros**. Outre la croissance du portefeuille, les quelque 40 investisseurs ont obtenu un **rendement total réjouissant de +15,15 pour cent** par part.



Malgré la pandémie, le taux de vacance au sein du portefeuille **reste faible, à 4 pour cent**. La durée résiduelle des baux de location est relativement longue, **avec une moyenne de 7,2 ans**.



Par ailleurs, le groupe de placement a été distingué par l'évaluation annuelle de durabilité GRESB, obtenant pour la première fois **cinq étoiles vertes**.

Aperçu des performances



Les investissements du groupe de placement IED ont connu une excellente évolution en 2021: la valeur d'inventaire nette (VIN) par part a augmenté de 15,15 pour cent sur l'année. Depuis son lancement, le groupe de placement a réalisé une performance moyenne de 8,1 pour cent par an. Outre un rendement net stable sur recettes d'environ 3 pour cent, le rendement en capital de près de 12 pour cent a contribué à ce résultat positif. Ce rendement en capital très réjouissant est dû à une solide appréciation du parc existant (environ +4,2 pour cent) et à la revente fructueuse de notre immeuble de Berlin-Ostkreuz (+10,5 pour cent).

Évolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

| | |
|---|---------------|
| Valeur d'inventaire brute (VIB) | 1'623'954'118 |
| Valeur d'inventaire nette (VIN) | 1'164'514'213 |
| VIN par action | 1'877 |
| Nombre d'immeubles sous-jacents | 37 |
| Marge EBIT | 67,31% |
| Taux de financement par des capitaux externes | 24,48% |
| Total Expense Ratio (TERisa VIB) | 0,91% |
| Total Expense Ratio (TERisa VIN) | 1,3% |

Rendement

| | |
|--|--------|
| Année en cours (VIN par part) | 15,15% |
| Sur 5 ans, p.a. (VIN par part) | 8,54% |
| Depuis l'émission, p.a. (VIN par part) | 8,1% |
| Rendement des fonds propres (ROE) | 14,77% |
| Rendement du capital investi (ROIC) | 10,34% |

Stratégie

Fin 2021, le portefeuille IED est passé à 37 immeubles dans 10 pays, pour une valeur totale de 1,36 milliard d'euros. Cette année encore, l'investissement se focalise sur les immeubles core/core+ répondant à des critères de durabilité élevés. Grâce à un Asset Management actif, nous avons pu générer un rendement (corrige du risque) attrayant. En termes d'usage, la priorité est allée aux immeubles de bureaux dans les «winning cities» européennes en forte croissance, telles que Londres, Paris ou Berlin. Les usages spécialisés (comme l'hôtellerie, l'artisanat/la logistique ou le commerce de détail alimentaire) ainsi que l'activité dans d'autres régions économiques (pays nordiques, Benelux) ont également été essentiels pour la diversification du portefeuille.

Engagements

42

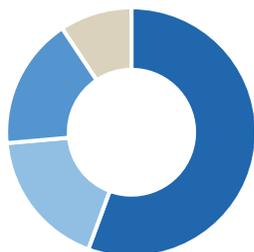
investisseurs
fin 2021

100%

Taux d'investissement

À la fin de l'année, le groupe de placement IED comptait au total 42 investisseurs (un de plus qu'à l'exercice précédent). Le total des engagements en capital s'élève actuellement à 758 millions d'euros. Sur l'année, IED a pu s'assurer des engagements supplémentaires de 45,12 millions d'euros, de la part d'investisseurs existants et nouveaux. La plus-value du capital a été entièrement réinvestie. En décembre 2021, les dix principaux investisseurs détenaient environ 85 pour cent de la valeur d'inventaire nette.

Structure d'utilisation



- Bureaux
- Commerces/vente au détail
- Industrie/artisanat
- Autres (y compris stationnement)

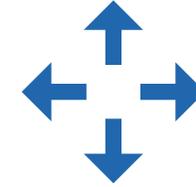
Valeur de marché par région



- France
- Royaume-Uni
- Pays nordiques
- Allemagne
- Benelux
- Espagne

EUR 250 mio.

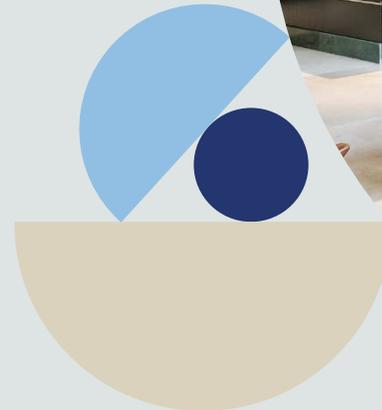
d'investissements prévus
au cours de l'exercice 2022



Une équipe activement
impliquée sur le marché

L'équipe de gestion de ce groupe de placement est prête pour un exercice 2022 très chargé. Des investissements d'environ 250 millions d'euros sont prévus afin d'investir les liquidités disponibles et d'exploiter la quote-part stratégique des capitaux externes. Plusieurs investissements potentiels sont en cours d'évaluation. L'équipe reste activement impliquée sur le marché, afin de profiter d'éventuels investissements «off-market» intéressants. Aucune vente n'est prévue pour le moment. Cependant, comme le portefeuille continue d'être géré activement, des ventes ponctuelles ne peuvent être exclues.

Portefeuille et Asset Management



Le COVID-19 n'a eu qu'un impact modéré sur le portefeuille immobilier au cours de l'exercice. Les remises de loyer ont totalisé quelque 1,6 million d'euros, soit environ 3 pour cent du montant théorique des loyers. Le rendement sur investissements a diminué d'environ 0,15 pour cent.

Dans les évaluations, nous avons fait la distinction entre les pertes de loyer à court terme et le taux de vacance prévu à moyen terme. À 4 pour cent, le taux de vacance reste faible. L'équipe d'Asset Management travaille toujours intensivement à la relocation des unités vacantes dans les différents immeubles.

| | Loyer net EUR/mois | Loyer du marché EUR/mois | Potentiel % |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------|
| Bureaux | 34'400'000 | 37'500'000 | 9% |
| Commerces/ vente au détail | 13'800'000 | 14'300'000 | 4% |
| Industrie/artisanat | 6'100'000 | 5'900'000 | -3% |
| Autres | 8'100'000 | 8'600'000 | 6% |
| Total | 62'400'000 | 66'300'000 | 6,4% |





«Projet Yardi»

En 2021, nous avons lancé le «Projet Yardi», qui vise à intégrer tous les gestionnaires immobiliers sur une plateforme de gestion harmonisée. La qualité et l'efficacité de la collecte des données immobilières et de la gestion des immeubles seront ainsi optimisées. Une grande partie des gestionnaires étaient déjà passés au nouveau système avant fin 2021. Les gestionnaires se sont également concentrés sur divers projets de durabilité portant sur l'ensemble du portefeuille.



Immeuble Paris–Pergolèse

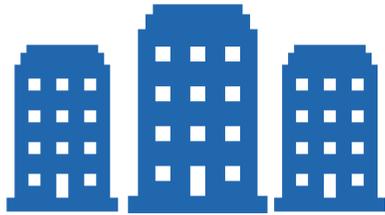
Parmi les projets notables figure l'immeuble Paris–Pergolèse (acquis au T3 2021), situé dans le 16^e arrondissement, à proximité immédiate de la place de l'Étoile et du pôle multimodal de la Porte Maillot. Le projet de transformation prévu dans le cadre de notre stratégie «Manage-to-Core» a été lancé dès le quatrième trimestre 2021. Suite au repositionnement et à la stabilisation subséquente de l'immeuble (prévue en 2023), le groupe de placement devrait afficher une plus-value attrayante, grâce au prix d'acquisition favorable.

Autres

Malgré le contexte difficile, les équipes d'Asset Management locales ont pu s'assurer plusieurs nouveaux baux en 2021. À Valby (Copenhague), des signatures et prolongements de contrats ont été signés pour environ 5'000 m².

L'équipe France a signé un nouveau bail pour les locaux vacants de Paris–Gare de l'Est. L'objet de Paris–Choisy a été loué à Aldi pour neuf ans.

Outre quelques nouveaux baux dans les immeubles commerciaux à Berlin et Hambourg, l'équipe Allemagne a réussi à prolonger jusqu'en 2031 le contrat avec le locataire principal de notre immeuble logistique à Essen, Van Eupen.



Focalisation sur le développement d'immeubles à Londres, Barcelone et Paris



Minimisation du taux de vacance due aux projets



Respect des objectifs de durabilité

Les équipes d'Asset Management locales travailleront à de nombreux projets dans le portefeuille existant. Des projets d'importance sont en cours à Londres, Barcelone et Paris, ce qui pourrait entraîner une légère et temporaire augmentation du taux de vacance, due aux travaux, sans toutefois compromettre la situation bénéficiaire du portefeuille. Surtout, ces projets permettront de garantir que nos objectifs de durabilité de plus en plus ambitieux seront respectés en permanence.

Investissements/ désinvestissements



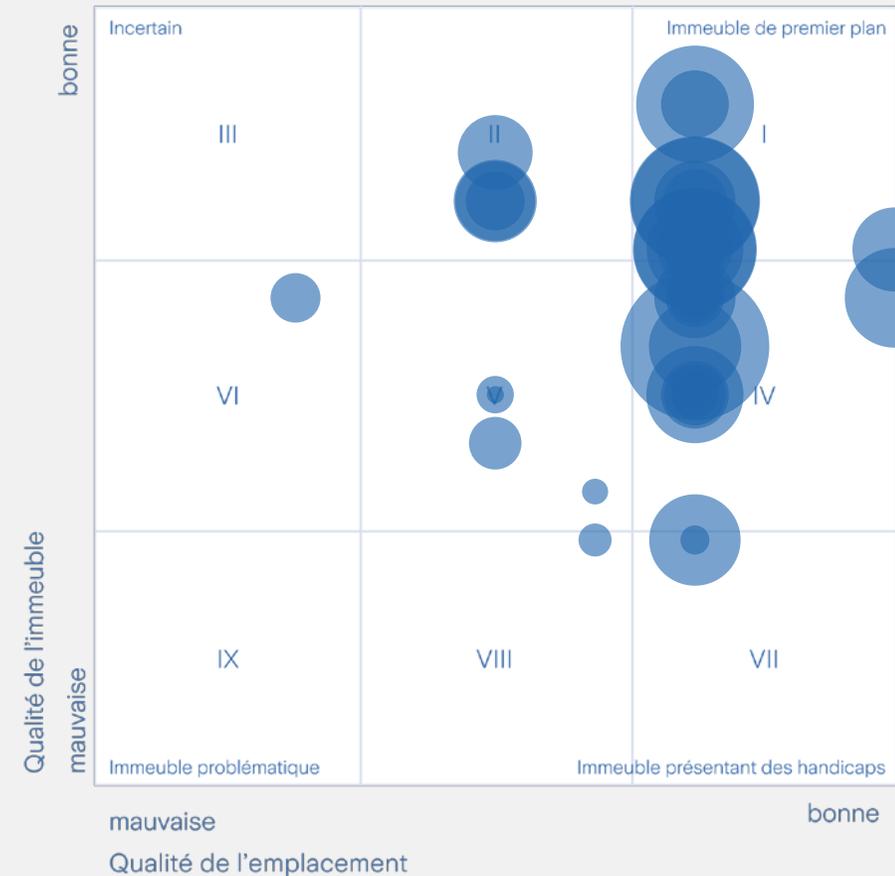
Acquisitions

IED a acheté trois immeubles en 2021 (tous au deuxième semestre). Dans ce contexte conjoncturel tendu, l'équipe s'est principalement concentrée sur des objets avantageusement situés et présentant un potentiel clairement identifiables en termes d'Asset Management. D'une valeur totale de 320 millions d'euros, ces immeubles sont situés dans le centre de Barcelone (hôtel acheté en juillet pour 93 millions d'euros), dans le centre de Paris (bureaux achetés en octobre pour 40 millions d'euros) et dans le quartier du Kirchberg à Luxembourg (bureaux achetés en décembre pour 90 millions d'euros). Ce dernier investissement accroît la diversification du portefeuille, couvrant désormais dix pays.

Ventes

Un seul objet du portefeuille IED a été vendu en 2021. Un processus de vente structuré pour l'immeuble de Berlin-Ostkreuz a été lancé durant l'été, rencontrant un grand intérêt. L'objet avait été acquis en 2016 avec un partenaire finlandais, Ilmarinen Mutual Pension Insurance Company, pour environ 130 millions d'euros; il est adjacent à l'important pôle de transports en développement de Berlin-Ostkreuz. L'emplacement attrayant en cours de développement et l'expiration du bail du locataire principal de longue date ont permis un prix de vente extrêmement intéressant (environ 430 millions d'euros, soit un TRI annuel de 29,1 pour cent) à un promoteur immobilier.

Aperçu de la qualité du portefeuille



En 2021, la stratégie de durabilité du groupe de placement comportait trois axes principaux interdépendants. Tout d'abord, un «Impact and Sustainability Action Plan» (iSAP) a été élaboré pour chaque immeuble, tandis qu'était définie une feuille de route vers le «zéro émission net» pour chacun d'eux. Troisièmement, IED a de nouveau participé à l'enquête annuelle Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Principal outil de gestion de la durabilité de Schroders, l'iSAP comprend trois objectifs globaux, comportant un certain nombre de «cibles». L'iSAP regroupe les aspects et initiatives de durabilité permettant de guider les décisions, compiler les données pour le reporting et analyser les émissions nettes respectives. Les différents iSAP sont mis à jour chaque année et aident les gestionnaires d'actifs à réaliser des projets et initiatives de durabilité de manière précise, efficace et utile.

Dans les feuilles de route annuelles de suppression des émissions nettes, les données sur les émissions des immeubles et du portefeuille sont combinées à des objectifs et procédures scientifiques ainsi qu'à nos plans et projets actuels ou futurs. Ainsi, les gestionnaires d'actifs disposent des informations nécessaires pour atteindre les objectifs «+1,5°C» de l'Accord de Paris sur le climat.

Le score global de 86,5 points obtenu en 2021 est le plus élevé de notre groupe de placement depuis 2017, année où IED a participé pour la première fois au GRESB. Ce bon résultat récompense les efforts de nos gestionnaires d'actifs dans tous les domaines étudiés au cours de l'exercice sous revue.

Historique

86,5 points

Score global à l'indice
de durabilité GRESB

