

Zurich fondation de placement Immobilier Global

2021

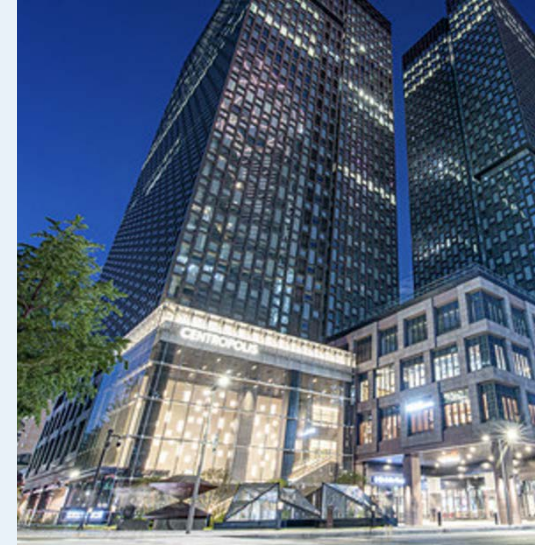
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Au 31 décembre 2021, le groupe de placement diversifié Immobilier Global affichait une **valeur de marché de 58,4 millions de francs** et un **rendement total de 13,04 pour cent par part pour l'exercice 2021**.



Le portefeuille comprend **37 immeubles dans dix pays d'Europe** et **sept immeubles aux États-Unis**.



Après un processus vaste et structuré de sélection des gestionnaires d'actifs, nous avons choisi **M&G**, un **gestionnaire d'actifs externe**, pour couvrir le **marché Asie-Pacifique**.



Suite à une promesse de paiement de 5 millions de dollars fin 2021, nous atteindrons avant le milieu de l'année une **couverture de 80 pour cent du marché «central»** (Europe, Amérique du Nord, APAC).

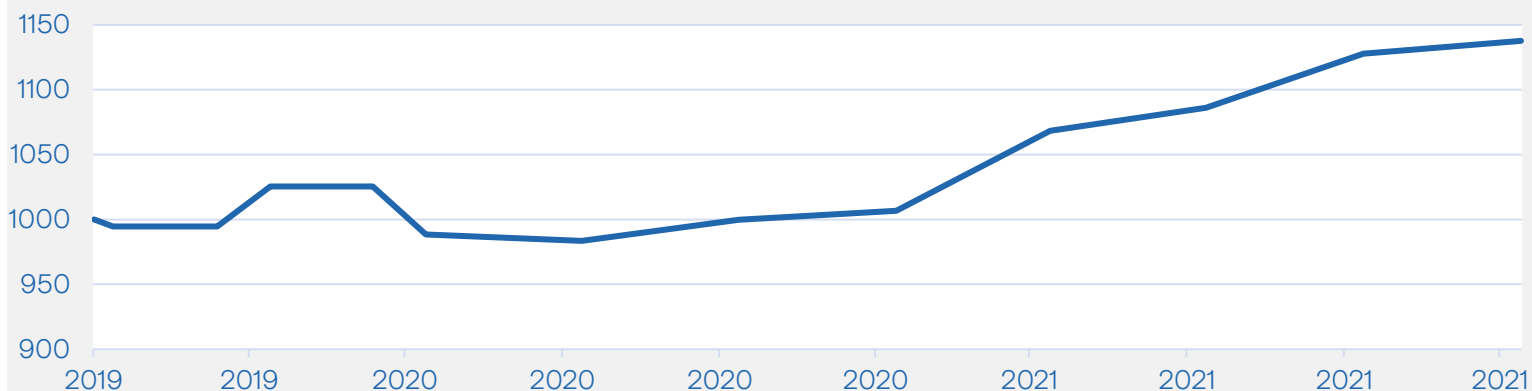
Aperçu des performances



Le rendement de 13,04 pour cent par part en francs suisses (ROIC: 11,4 pour cent) est la somme du bénéfice généré, des plus-values du capital non réalisées et des fluctuations de change des portefeuilles européen et nord-américain. En Europe, le portefeuille a réalisé un rendement total de 15,2 pour cent en euros. Cependant, l'appréciation du franc suisse par rapport à l'euro a érodé cette performance de 4,16 pour cent en moyenne.

Le portefeuille immobilier des États-Unis a rapporté 12,91 pour cent en dollars US, le billet vert ayant gagné 3,28 pour cent par rapport au franc suisse. À la fin de 2021, cela s'est traduit par un rendement sur produits pondéré de 3,05 pour cent, un rendement en capital de 10,6 pour cent et un rendement de change de -1,15 pour cent.

Évolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	58'515'571
Valeur d'inventaire nette (VIN)	58'440'000
VIN par part	1'138
Nombre d'immeubles sous-jacents	44
Marge EBIT	65,7%
Quote-part de financement par des capitaux externes	12,6%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,92%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,93%

Rendement

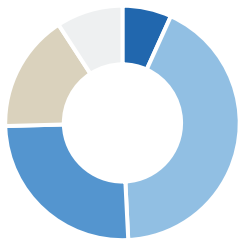
Année en cours (VIN par part)	13,04%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	N/A
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	5,69%
Rendement des fonds propres (ROE)	10,83%
Rendement du capital investi (ROIC)	11,39%

Stratégie

En 2021, le portefeuille est passé à un total de 44 immeubles «core», répartis dans onze pays d'Europe et d'Amérique du Nord. Tous les objets répondent à nos critères de durabilité clairement définis. La répartition géographique est la suivante: 46,2 pour cent aux États-Unis, 13,6 pour cent en France, 13 pour cent en Allemagne, 8 pour cent au Royaume-Uni, 7,3 pour cent au Benelux, 6,5 pour cent en Scandinavie et 5,5 pour cent dans d'autres pays d'Europe.

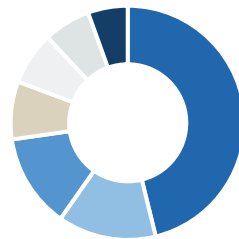
L'allocation stratégique aux secteurs industriel/logistique et résidentiel a été légèrement accrue. La répartition sectorielle est la suivante: 42 pour cent aux bureaux, 25 pour cent aux installations logistiques, 16 pour cent aux surfaces commerciales, 7 pour cent au segment résidentiel, 10 pour cent à d'autres types d'usages.

Structure d'utilisation



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

Valeur de marché par région



- États-Unis
- France
- Allemagne
- Royaume-Uni
- Benelux
- Pays nordiques
- Autres

Engagements

CHF 5,0

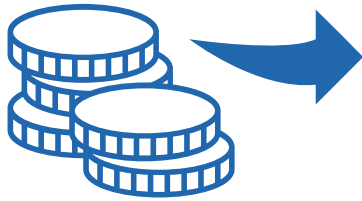
mio.

engagés
en Asie-Pacifique

84,5%

Taux d'investissement
fin 2021

À la fin de l'exercice, le taux d'investissement du groupe de placement Immobilier Global s'élevait à 84,5 pour cent. La moitié des engagements en capital, déjà appelés à 88 pour cent, concerne des immeubles aux États-Unis. 38,8 pour cent des engagements ont été alloués – et déjà investis en totalité – à l'immobilier européen. 8 pour cent (qui n'ont pas encore été appelés) sont réservés pour l'Asie-Pacifique. Il en résulte une marge de liquidités de 3,2 pour cent. Il n'y a pas eu d'augmentation de capital en 2021. Les engagements des investisseurs restent inchangés, à 62 millions de francs suisses.



Premiers appels de capitaux
du gestionnaire d'actifs
M&G

Taux d'investissement de

100%

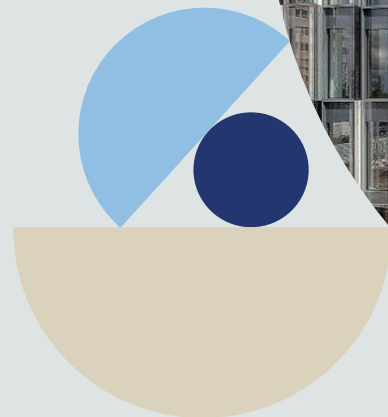
visé pour
2022



Réalisation de l'objectif
de diversification en APAC

Les premiers appels de capitaux du gestionnaire d'actifs M&G sont attendus au premier semestre 2022. Par ailleurs, plusieurs investissements potentiels aux États-Unis et en Europe sont en cours d'examen. Nous comptons ainsi atteindre en 2022 un taux d'investissement de 100 pour cent. Les investissements prévus permettront également d'atteindre l'objectif de diversification fixé par notre stratégie.

Portefeuille et Asset Management

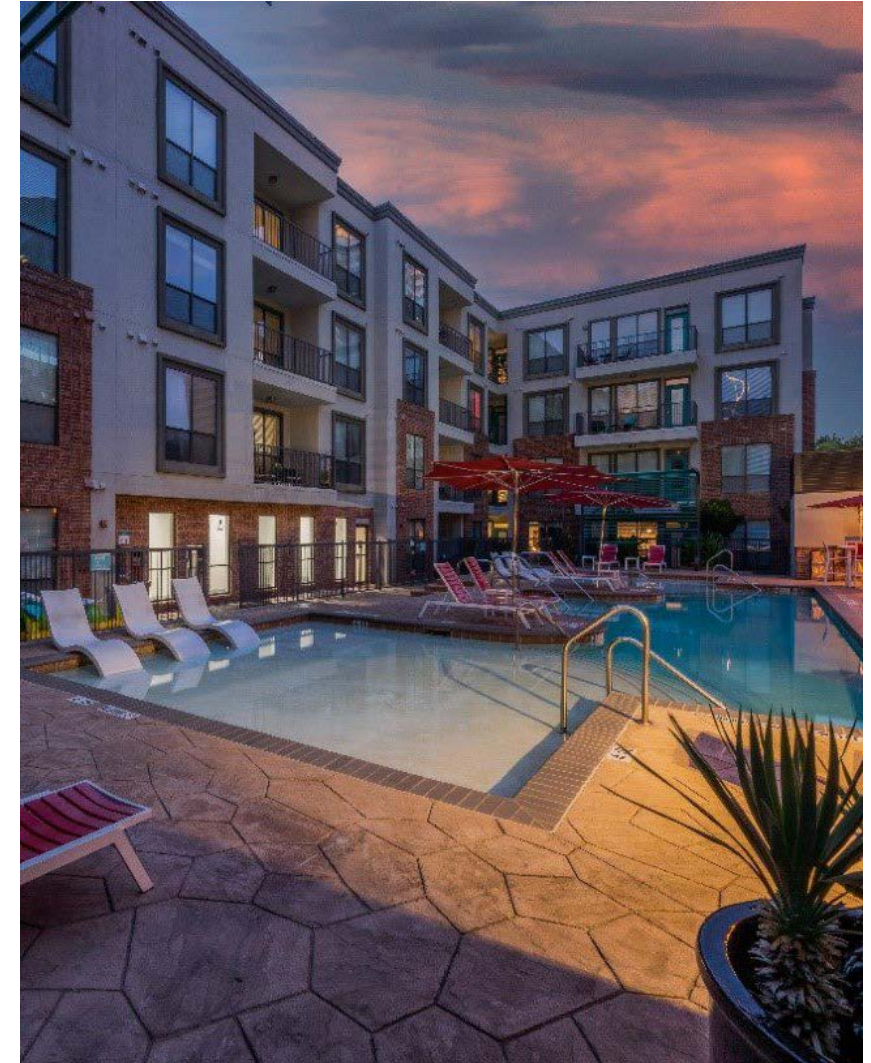


Portefeuille et Asset Management

La pandémie n'a guère affecté le travail des gestionnaires d'actifs en 2021. Le portefeuille européen a subi des remises de loyers d'environ 1,6 million d'euros (env. 1 pour cent du total des loyers nominaux), qui n'ont réduit le rendement des placements que de 0,06 pour cent à peine. Aucune remise de loyer n'a été accordée aux États-Unis.

Le taux de vacance sur l'ensemble du portefeuille est relativement faible, à moins de 4 pour cent. La durée résiduelle pondérée des baux commerciaux est de 7,2 ans, assurant des revenus locatifs futurs stables.

	Potentiel locatif %
Habitation	12,78%
Bureaux	9,01%
Industrie/artisanat	1,13%
Commerces/vente au détail	1,49%
Autres	3,13%
Total, quatre types d'usages	5,5%





Gestionnaire d'actifs M&G

En 2021, l'expansion géographique du portefeuille dans la région Asie-Pacifique était à l'ordre du jour. Après une analyse détaillée des ressources internes, il a été décidé de faire appel à un gestionnaire d'actifs externe bien diversifié, afin d'offrir aux petits investisseurs les meilleures options possibles.

Le choix s'est porté sur le gestionnaire d'actifs M&G, qui se caractérise par sa faible propension au risque et par la qualité de son portefeuille. Un autre argument en faveur de M&G était l'exclusion des investissements en Chine, que Zurich Invest SA (qui dirige la Zurich fondation de placement) ne considère pas comme un marché «core» en raison des incertitudes politiques. Un engagement de capital de 5 millions de dollars US a été annoncé en décembre.



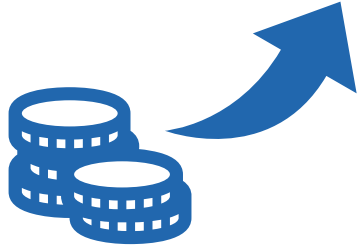
Projet de transformation de l'immeuble Paris-Pergolèse

En 2021, les équipes locales de l'Asset Management Schrodgers ont réussi à conclure plusieurs nouveaux contrats de bail dans un contexte difficile. Par ailleurs, les travaux de transformation de l'immeuble Paris-Pergolèse ont pu démarrer dès le quatrième trimestre 2021, afin de mettre en œuvre notre stratégie «manage-to-core».

En outre, le «projet Yardi» a progressé; l'intégration de tous les gestionnaires d'actifs externes sur une plateforme de gestion uniforme a permis de réduire les coûts d'exploitation et d'optimiser la qualité et l'efficacité des données et de la gestion des immeubles.

Autres

Aux États-Unis, sur l'année 2021, 1,6 million de dollars US ont été consacrés à des mesures d'entretien et d'aménagement, conformément à la stratégie. La majeure partie de ces fonds a servi à améliorer les surfaces vacantes de l'immeuble 300 West Summit à Charlotte (Caroline du Nord), entièrement loué par la suite. Une autre partie a servi à organiser l'expansion prévue de la Northeastern University sur le site Terry Thomas à Seattle (Washington).



Appréciation des
immeubles



Mise en œuvre
systématique des critères
de durabilité



Minimisation du taux de
vacance due aux projets

Notre asset management se concentre sur l'appréciation des objets, grâce à l'affinement des stratégies de commercialisation, au repositionnement des immeubles et à l'amélioration des critères de durabilité définis. Une attention particulière est portée aux projets de rénovation/transformation des immeubles de Londres, Barcelone et Paris. Ces travaux peuvent causer une légère augmentation temporaire du taux de vacance, qui ne compromet toutefois pas la situation bénéficiaire du fonds.

Investissements/ désinvestissements



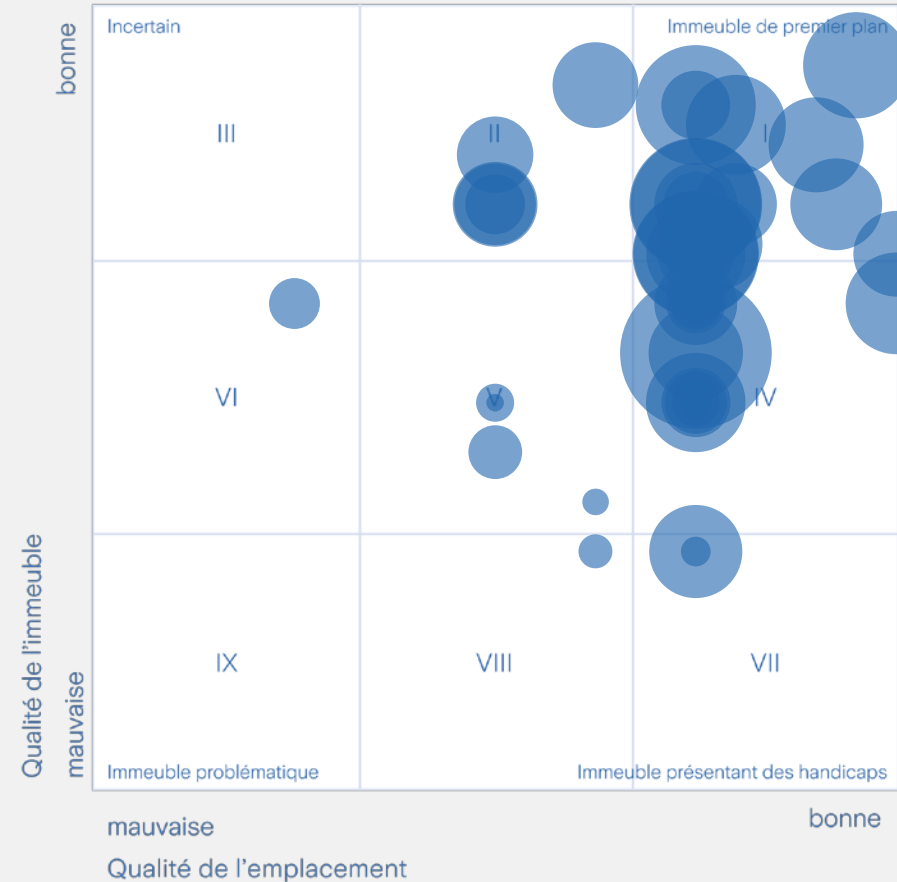
Acquisitions

Le portefeuille immobilier aux États-Unis, qui a accueilli trois nouveaux objets en 2021, est encore en cours d'expansion. Il a été augmenté de deux immeubles logistiques, à Chicago et à Los Angeles, et d'un immeuble résidentiel de 120 appartements à Austin (Texas). En Europe, le groupe de placement a participé à trois acquisitions: un hôtel central à Barcelone, un immeuble de bureaux au cœur de Paris et un autre dans le quartier de Kirchberg, à Luxembourg.

Ventes

Le seul objet cédé en 2021 est notre immeuble de Berlin-Ostkreuz. Du fait de sa proximité immédiate avec l'important pôle de transport et de développement d'Ostkreuz et de l'expiration du bail du locataire principal de longue date, nous avons obtenu un prix de vente très avantageux (près de 430 millions d'euros). Cette opération entraîne un TRI annuel de 29,1 pour cent.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Dans l'évaluation des opportunités d'investissement, les critères de durabilité (efficacité énergétique, certifications, desserte en transports publics, gestion des déchets, plans d'approvisionnement) jouent un rôle primordial. En outre, la feuille de route du Groupe Zurich visant la neutralité climatique en 2050 est scrupuleusement respectée.

Pour la majorité du portefeuille immobilier, un programme «zéro émission net» a été défini. Les données recueillies en continu sur les émissions des immeubles et du portefeuille sont mesurées et intégrées aux projets 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.

Nous avons le plaisir d'annoncer que la partie européenne du portefeuille a obtenu en 2021 un score global de 86,5 points selon l'indice de durabilité GRESB, ce qui la place au quatrième rang parmi 14 fonds comparables. La partie étatsunienne du portefeuille devrait participer à l'évaluation GRESB dès 2023, une fois son expansion achevée.

Historique de performance

GRESB

> 3 étoiles pour tous les portefeuilles
d'ici 2023

(les portefeuilles Europe et APAC
détiennent déjà 5 étoiles)

Zéro émission net

d'ici 2050