

# Zurich fondation de placement Immobilier Europe Direct

Rapport semestriel 2022

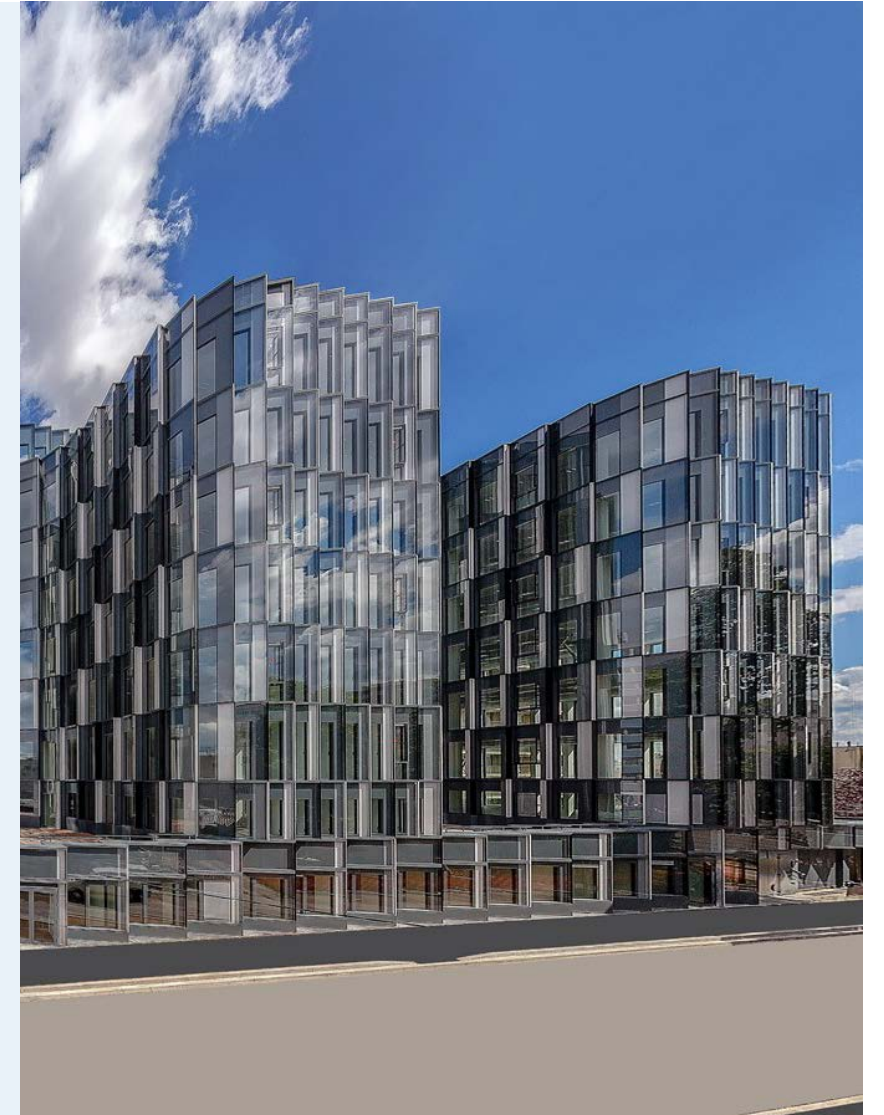
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA  
[zurichinvest.ch](http://zurichinvest.ch)



Les deux premiers trimestres ont été marqués par la **guerre en Ukraine**, qui a durement affecté l'économie de la zone euro. En outre, **la hausse drastique des prix de l'alimentation et de l'énergie** pèse lourdement sur **les perspectives de croissance**.

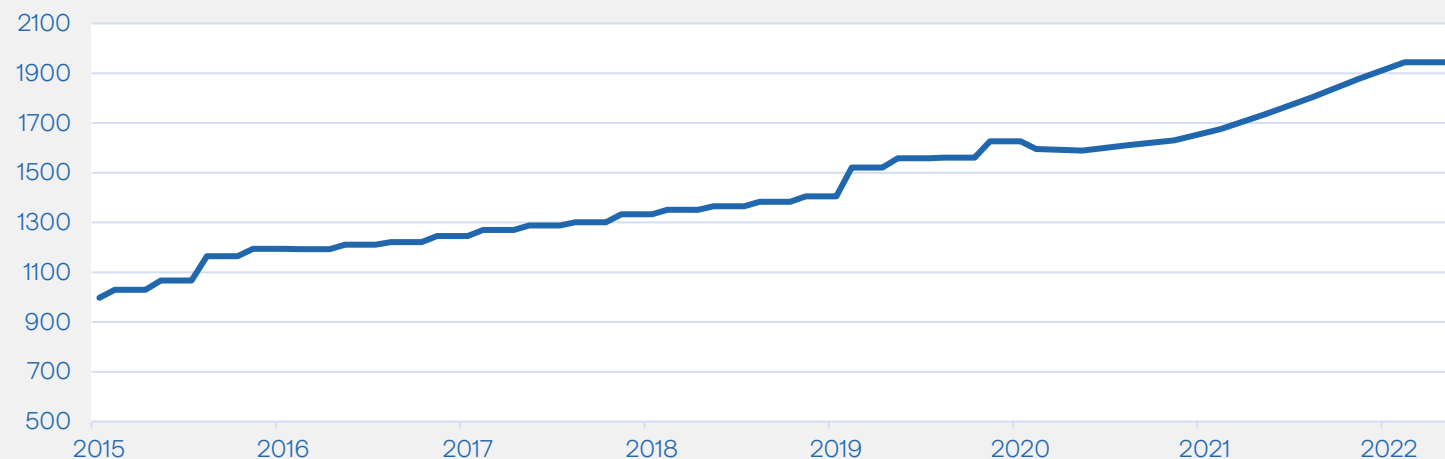
Les pressions inflationnistes liées aux problèmes d'approvisionnement mondiaux dus à la pandémie de COVID-19 et à la forte remontée de la demande se sont encore intensifiées. Ainsi, au 2<sup>e</sup> trimestre 2022, l'inflation atteignait 7,2 pour cent dans la zone euro. En 2023, elle devrait dépasser 3 pour cent. **La Banque centrale européenne (BCE) a réagi à cette hausse en relevant ses taux directeurs de 50 points de base** en juillet, une nouvelle augmentation étant annoncée pour septembre.

La BCE suit néanmoins avec du retard les décisions de la Banque d'Angleterre et de la Réserve fédérale américaine (Fed). Aux États-Unis en particulier, l'inflation galopante a conduit à de fortes hausses des taux directeurs de la Fed, entraînant une réévaluation significative des actions et obligations dans le monde entier. Étant donné les nombreuses incertitudes et l'augmentation des rendements des obligations d'État, **les rendements immobiliers subissent eux aussi des pressions à la hausse**.



Le portefeuille diversifié du groupe de placement Immobilier Europe Direct (IED) comporte 38 immeubles dans 10 pays. Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, l'équipe IED a finalisé l'acquisition du centre commercial «The Brewery» à Romford (Londres), en Grande-Bretagne. Cela a entraîné une nouvelle croissance de la valeur du portefeuille, qui atteint 1,6 milliard d'euros. Malgré les turbulences de l'économie, le portefeuille a fait preuve de résilience et le taux de vacances est resté faible, à 4,16 pour cent. Cette bonne performance s'est traduite par un rendement net de trésorerie de 1,6 pour cent et une appréciation du rendement en capital de 2,1 pour cent. Depuis sa création, le groupe de placement IED a procuré aux investisseurs un rendement de 8,05 pour cent par an.

## Évolution de la valeur de la part

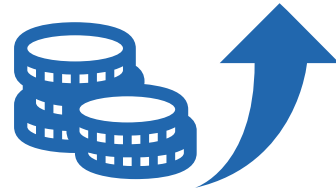


### Chiffres-clés du portefeuille

|  |               |
|--|---------------|
| Valeur d'inventaire brute (VIB)                | 1'612'238'368 |
| Valeur d'inventaire nette (VIN)                | 1'207'093'564 |
| Valeur d'inventaire nette par part             | 1'877         |
| Nombre d'immeubles sous-jacents                | 38            |
| Marge EBIT                                     | 70,06%        |
| Taux de financement par des capitaux étrangers | 21,00%        |
| Total Expense Ratio (TERisa VIB)               | 0,91%         |
| Total Expense Ratio (TERisa VIN)               | 1,30%         |

### Rendement

|  |        |
|--|--------|
| Année en cours (VIN par part)          | 3,57%  |
| Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)         | 8,58%  |
| Depuis l'émission, p.a. (VIN par part) | 8,05%  |
| Rendement des fonds propres (ROE)      | 14,77% |
| Rendement du capital investi (ROIC)    | 10,34% |



Net enchérissement des hypothèques à long terme



Marchés locatifs toujours robustes

La forte inflation et la hausse des taux directeurs de la BCE de 50 points de base ont un impact majeur sur les coûts de financement dans la zone euro. Les hypothèques à long terme ont sensiblement enchéri, les taux de swap bondissant parfois de 100 points de base en un mois. Dans cet environnement assombri, les locataires ne sont pas épargnés. Cependant, on constate que les marchés locatifs se sont montrés résilients jusqu'ici.

L'équipe d'Asset Management nordique a signé ou renégocié plusieurs nouveaux baux à Copenhague, Helsinki et Stockholm, pour une surface totale de plus de 3'000 m<sup>2</sup>, tandis qu'un nouveau bail a été signé dans le quartier du Cuserpark à Amsterdam (env. 325 m<sup>2</sup>). De plus, nous avons sélectionné un exploitant de «serviced offices», qui mettra en œuvre son concept sur environ 1'000 m<sup>2</sup> au Cuserpark 1. L'équipe France progresse dans la préparation de la rénovation de l'immeuble Paris-Pergolèse, qui débutera au 3<sup>e</sup> trimestre 2022. L'exploitant de l'hôtel à Barcelone est en train de transformer l'immeuble en un hôtel «lifestyle», nommé «Innside by Melia». Le projet démarre au 3<sup>e</sup> trimestre 2022 et sera achevé d'ici la mi-2023.

## **Complexe «The Brewery», Romford (Londres)**

L'équipe UK Retail a commencé à mettre en œuvre la stratégie de relocation et de renégociation des baux pour le complexe «The Brewery», nouvellement acquis dans la région de Londres. Des discussions sont en cours avec le locataire principal (Sainsbury's) concernant le renouvellement des baux, sur fond de rénovations majeures en 2032. Parallèlement, les négociations sont achevées avec trois nouvelles chaînes de restauration nationales et internationales (plus de 1'000 m<sup>2</sup> au total). De plus, l'équipe a convenu d'une rénovation et d'une prolongation du bail avec un locataire qui occupe actuellement une unité de plus de 800 m<sup>2</sup>. La stratégie après la reprise comprend diverses mesures ESG pour améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble et la collecte de données énergétiques.





Réduction continue du taux de vacances



Optimisation de l'efficacité



Réalisation des objectifs de durabilité

La stratégie de l'équipe de gestion au 2<sup>nd</sup> semestre prévoit la réduction continue du taux de vacances (actuellement 4,16 pour cent) et des initiatives d'Asset Management visant à préserver et à accroître la valeur du portefeuille. L'optimisation de l'efficacité énergétique et la réalisation des objectifs de durabilité en particulier sont des priorités. Nous recherchons attentivement d'autres investissements. Toutefois, dans l'environnement actuel, ceux-ci seront très sélectifs et devront présenter un profil risque-rendement adéquat et des revenus stables.

## Achats

Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, l'équipe IED a finalisé l'acquisition du complexe commercial de divertissement «The Brewery», dans la banlieue londonienne, pour environ 107 millions d'EUR. Grâce à la présence locale de l'équipe achats, le gérant d'actifs reste activement représenté sur le marché. Des objets en France (logistique) et aux Pays-Bas (enseignement/bureaux) sont actuellement à l'étude. Toute acquisition pourra être réalisée sur capitaux propres. Le groupe de placement dispose d'une Revolving Credit Facility (RCF) de 45 millions d'euros, qui accroît la marge de manœuvre en termes d'investissements. Le taux de financement externe demeure faible, à 21 pour cent à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre. De nouveaux financements bancaires ne viendront s'ajouter que si leurs conditions génèrent de la valeur pour le portefeuille.

## Ventes

La Management Team travaille actuellement à la revente du centre commercial Metromar à Séville. Les locataires ont été durement touchés par les conséquences de la pandémie et les mutations structurelles du commerce de détail. L'objet ne répondant plus aux critères du fonds en termes de rapport risque/rendement, sa revente a été initiée et devrait être finalisée vers la fin de l'année.

La Management Team vérifie en permanence que tous les objets du portefeuille respectent notre stratégie. Elle étudie la possibilité de se départir de tout immeuble dont le modèle d'affaires a atteint son terme ou qui ne correspond plus au profil visé du fonds.

## ESG

Afin d'améliorer encore davantage les caractéristiques écologiques et sociales du portefeuille, Schrodgers continue de travailler avec le cabinet de conseil EVORA Global et les gérants d'immeubles. Dans le cadre du programme, tous les immeubles administrés par IED sont évalués à l'aune des plans d'action de Schrodgers pour la durabilité et la compatibilité environnementale, et des initiatives d'amélioration sont élaborées puis mises en œuvre. L'équipe Développement durable d'IED a soumis un rapport au GRESB fin juin 2022 dans l'espoir de conserver la note 5\* obtenue l'an passé. Par ailleurs, nous étudions avec les équipes locales l'opportunité d'un audit énergétique de l'ensemble des immeubles du portefeuille.