

Zurich fondation de placement Immobilier Global

Rapport semestriel 2022

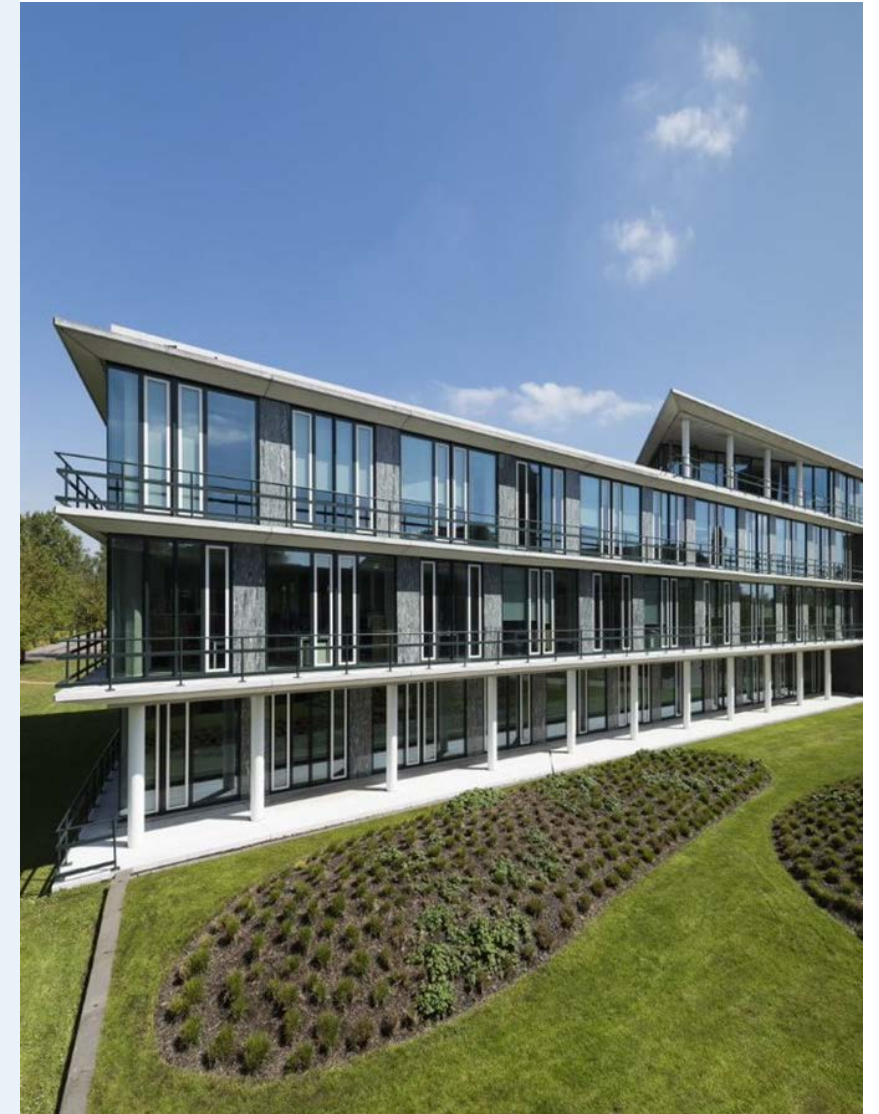
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Ces prochaines années, les investisseurs immobiliers devront composer avec **une inflation et des taux d'intérêt plus élevés**. Néanmoins, les taux d'intérêt réels toujours bas laissent espérer de bonnes performances à moyen terme pour les placements immobiliers.

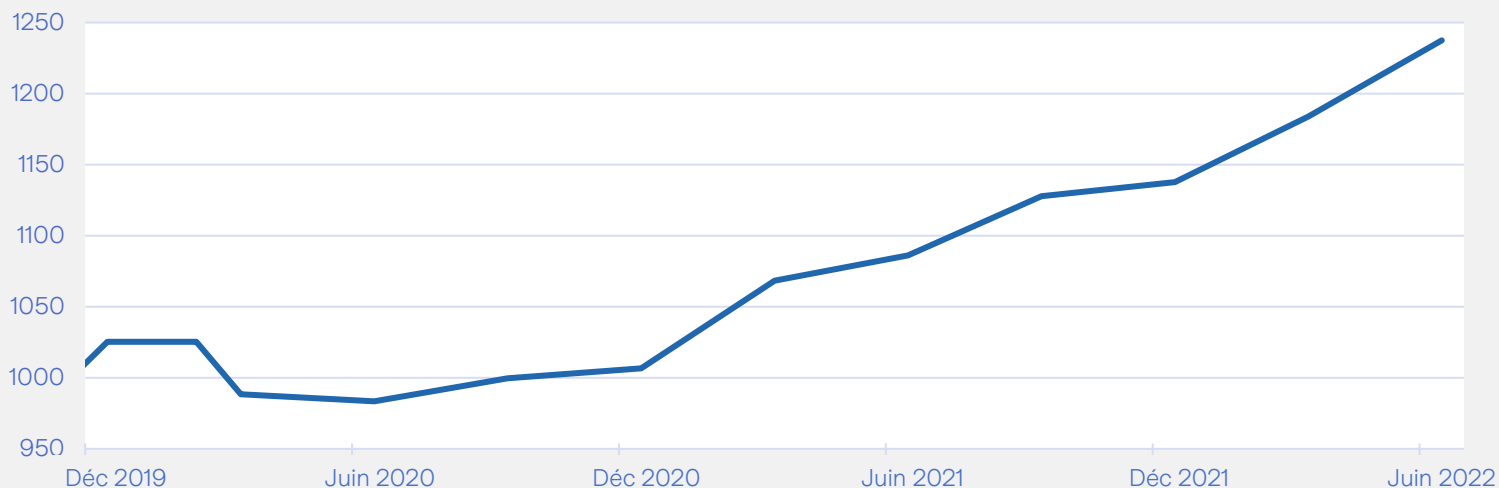
Les pressions inflationnistes liées aux problèmes d'approvisionnement mondiaux dus à la pandémie de COVID-19 et à la forte remontée de la demande se sont encore intensifiées. Ainsi, au 2^e trimestre, l'inflation s'élevait à 7,2 pour cent dans la zone euro, à 9,1 pour cent aux États-Unis, **à 5,1 pour cent en Australie et** à 2,1 pour cent au Japon.

Les banques centrales du monde entier ont réagi à cette évolution en annonçant qu'elles **relèveraient encore davantage les taux d'intérêt**. La BCE suit néanmoins les décisions de la Banque d'Angleterre ou de la Réserve fédérale américaine (Fed) avec du retard. Aux États-Unis en particulier, l'inflation galopante a conduit à de fortes hausses des taux directeurs par la Fed, **entraînant une réévaluation significative des actions et obligations dans le monde entier**.



Au 1^{er} semestre 2022, le portefeuille est passé à un total de 45 immeubles «core» dans 11 pays d'Europe et d'Amérique du Nord. Tous les objets répondent à des critères de durabilité clairement définis. Le rendement total de 8,75 pour cent se compose du rendement des participations Immobilier USA (6,0 pour cent) et Immobilier Europe (1,8 pour cent), auquel s'ajoute un gain de change de 1,15 pour cent. L'appréciation du fonds au 1^{er} semestre 2022 (+5,1 millions de francs suisses) s'explique principalement par la revalorisation des sites industriels aux États-Unis et l'acquisition de la «Brewery» à Romford (banlieue de Londres), en Grande-Bretagne.

Évolution de la valeur de la part

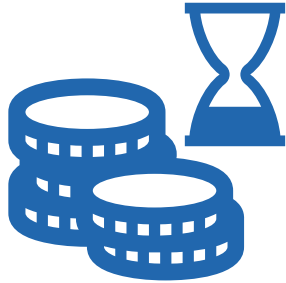


Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	63'648'139
Valeur d'inventaire nette (VIN)	63'557'114
Valeur d'inventaire nette par part	1'237
Nombre d'immeubles sous-jacents	45
Marge EBIT	69,12%
Taux de financement par des capitaux étrangers	9,42%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,92%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,93%

Rendement

Année en cours (VIN par part)	8,75%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	N/A
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	7,82%
Rendement des fonds propres (ROE)	8,75%
Rendement du capital investi (ROIC)	8,03%



Appel du capital souscrit au gérant de fonds M&G encore impossible



Menace de récession mondiale



La combinaison d'investissements immobiliers aide à faire face aux incertitudes macroéconomiques

M&G n'a pas encore pu appeler le capital engagé dans le fonds M&G APAC en décembre 2021. Les besoins en capital du fonds devraient augmenter, avec des investissements résidentiels au Japon et divers investissements logistiques en Australie, à Singapour et en Corée du Sud prévus pour le 3^e trimestre 2022. Le gérant de portefeuille s'attend à ce que l'appel du capital se fasse d'ici la fin de l'année.

La menace d'une récession mondiale perdure. Le développement prudent et durable du portefeuille devrait assurer des rendements solides, même en cas de ralentissement conjoncturel. La diversification actuelle du portefeuille devrait lui permettre de surmonter les incertitudes macroéconomiques.

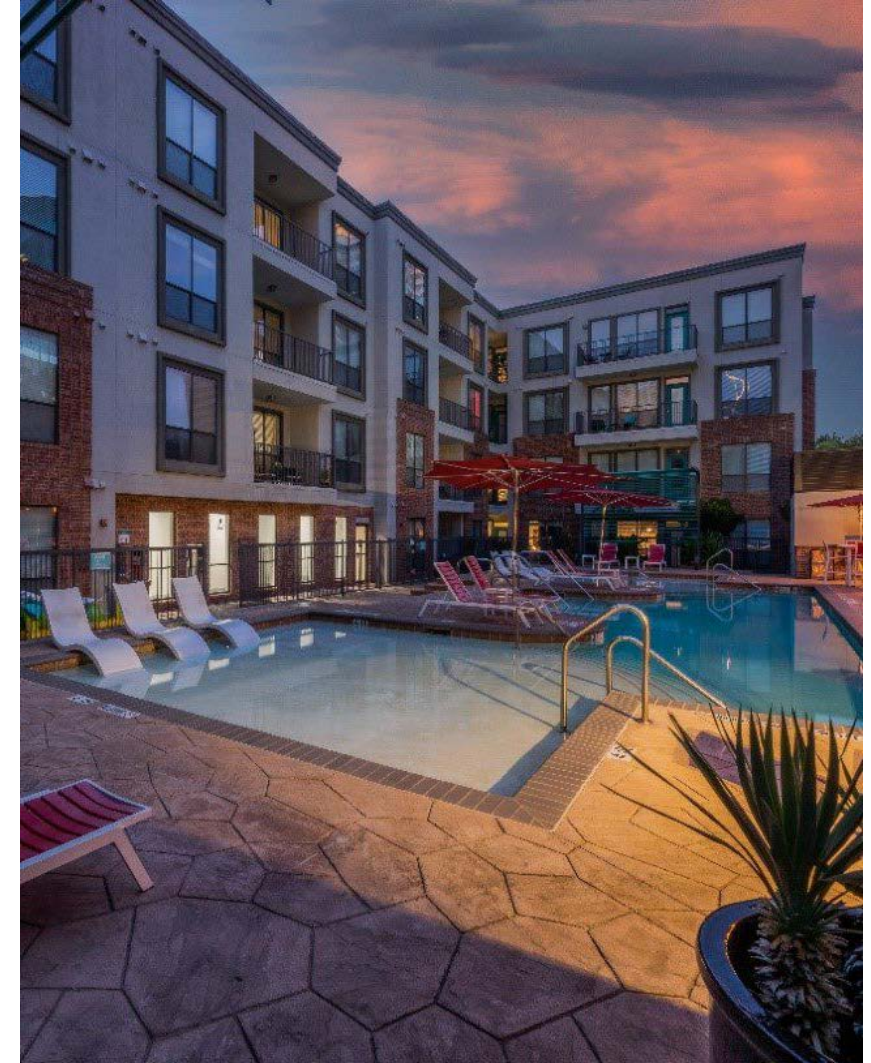
La pandémie a accéléré le changement structurel dans la demande de biens immobiliers de par le monde. Les occupants de surfaces de bureaux s'adaptent aux formes de travail hybrides et accentuent leurs exigences en matière d'ESG. La demande sur les marchés de la logistique et du commerce de détail reste influencée par le comportement des consommateurs, toujours plus nombreux à acheter en ligne. Grâce à des fondamentaux solides, les marchés résidentiels se sont montrés résilients, même en période de turbulences. Dans l'investissement, la gestion et la location de nos immeubles, nous visons la pérennité de la croissance des revenus et des flux de trésorerie.

Analyse et mise en œuvre de la stratégie d'effet de levier

À l'heure actuelle, dans notre portefeuille étatsunien, nous analysons et réfléchissons aux manières de mettre en œuvre notre objectif de 20 pour cent d'endettement. Au 2nd semestre 2022, nous espérons obtenir une facilité de crédit à taux variable de 100 millions de dollars US, qui assurera la flexibilité et la rapidité nécessaires à d'autres acquisitions. Les distorsions et réallocations sur le marché dues aux incertitudes économiques et liées au marché des capitaux créent des opportunités d'achat attrayantes pour les investisseurs à long terme.

Réduction du taux de vacances et initiatives d'Asset Management

Au 2nd semestre, la stratégie européenne de l'équipe de gestion se concentrera sur la réduction continue du taux de vacances et les initiatives d'Asset Management visant à préserver et à accroître la valeur du portefeuille. L'optimisation de l'efficacité et la réalisation des objectifs de durabilité sont des priorités. D'une manière générale, nous recherchons 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^{er} semestre 2022, l'équipe européenne a finalisé l'acquisition du complexe commercial et de divertissement «The Brewery» à Romford (banlieue de Londres), en Grande-Bretagne, pour environ 107 millions d'euros. Grâce à la présence locale des équipes d'achat, le gérant de portefeuille reste activement représenté sur le marché. Des objets en France (logistique) et aux Pays-Bas (enseignement/bureaux) sont actuellement à l'étude. Il reste suffisamment de fonds propres pour d'éventuelles acquisitions complémentaires.

Sur le marché américain, le fonds a remporté l'appel d'offres pour un immeuble de bureaux de catégorie A de 93'000 m² dans le segment de marché de Perimeter Park à Raleigh (Caroline du Nord).

Ventes

La direction du fonds 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.

ESG

Afin d'améliorer encore davantage les caractéristiques écologiques et sociales du portefeuille, Schroders, responsable des investissements en Europe, continue de travailler avec le cabinet de conseil en durabilité EVORA Global et les gérants d'immeubles. Dans le cadre du programme, tous nos immeubles sont évalués à l'aune de leurs propres plans d'action pour la durabilité et la compatibilité environnementale. De plus, des initiatives d'amélioration sont élaborées puis mises en œuvre.

Zurich Alternative Asset Management, responsable de la partie étatsunienne du portefeuille, a participé au 1^{er} semestre 2022 à un projet pilote du GRESB en concertation avec CBRE (cabinet de conseil en ESG), qui s'est achevé en juillet. Sur la base de cette participation, la soumission du portefeuille étatsunien au GRESB est toujours prévue pour 2023.