

Zurich fondation de placement Immobilier Europe Direct

2022

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



L'année 2022 a été secouée par les répercussions de la guerre russo-ukrainienne. Après la pandémie de Covid-19, cela a été un nouveau choc pour l'économie, en Europe et dans le monde. **Avec la forte dégradation des perspectives de croissance, les prix de l'énergie et des denrées alimentaires ont explosé, tandis que dans la zone euro, l'inflation a bondi vers les dix pour cent.**



Par ailleurs, le groupe de placement a regagné cette année sa note de **cinq étoiles au GRESB.**



La BCE a réagi en relevant son taux directeur **de 0,5 pour cent en juillet à 2,5 pour cent en décembre 2022**, après des années de taux d'intérêt nuls.



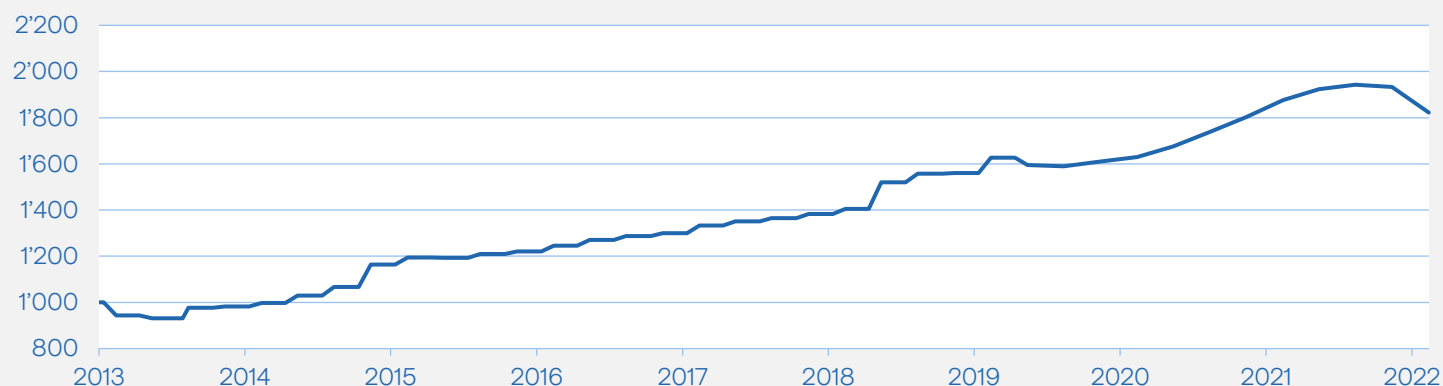
Face à toutes ces incertitudes et à la hausse des coûts d'emprunt et du rendement des obligations d'État, **les rendements immobiliers se sont retrouvés sous pression.** Malgré cette conjoncture ardue, le portefeuille d'IED **a acquis deux immeubles** en 2022 (au Royaume-Uni et aux Pays-Bas), **pour atteindre 39 objets.**

Aperçu des performances



Avec deux nouvelles acquisitions, à Londres et à Rotterdam, pour une valeur combinée d'environ 150 millions d'euros, le portefeuille totalise actuellement 1,53 milliard d'euros. Cependant, il n'a pas échappé à la tendance baissière des marchés immobiliers européens, délivrant pour 2022 une performance négative (-3,27 pour cent). Cela n'est toutefois pas dû à la qualité des biens, au taux de vacance ou à des pertes de recettes; la principale cause est le revirement de la politique macroéconomique et monétaire, qui a poussé vers le haut les taux d'actualisation. La qualité du portefeuille et les baux de location indexés ont permis d'atténuer les effets négatifs; il en résulte un rendement net sur cash-flows de 3,2 pour cent, couplé à une dépréciation du capital de -6,2 pour cent. Depuis sa création, IED a fourni aux investisseurs une performance annuelle moyenne de 6,6 pour cent.

Évolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille (class de parts A)

Valeur d'inventaire brute (VIB)	1'532'613'525
Valeur d'inventaire nette (VIN)	1'128'461'918
VIN par action	1'815
Nombre d'immeubles sous-jacents	39
Marge EBIT	69,41%
Taux de financement par des capitaux externes	21,80%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	1,00%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	1,34%

Rendement

Année en cours (VIN par part)	-3,27%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	6,38%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	6,78%
Rendement des fonds propres (ROE)	-3,27%
Rendement du capital investi (ROIC)	-1,74%

Source: Huwiler (2023)

Stratégie

Le portefeuille d'IED est diversifié géographiquement; ses 39 immeubles bien positionnés sont répartis à travers dix pays. Deux tiers des objets sont situés en Allemagne, en France et au Royaume-Uni. En 2022 également, l'accent était mis sur les immeubles core/core+, bien situés et répondant à des critères de durabilité élevés. De plus, ces objets peuvent être considérablement optimisés grâce à une gestion active. Nous privilégions les immeubles de bureaux centraux, comportant des usages dynamiques – enseignement, logistique, hôtellerie ou vente de produits alimentaires.

Structure d'utilisation



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

Valeur de marché par région



- France
- Royaume-Uni
- Allemagne
- Belgique
- Pays nordiques
- Autres

Engagements

42

Investisseurs fin 2022

100%

Taux d'investissement

En décembre, le groupe de placement IED réunissait 42 investisseurs, les dix plus importants détenant environ 85 pour cent de la valeur d'inventaire nette du portefeuille. Les capitaux disponibles ont été entièrement investis.

Source: Huwiler (2023)



Les marchés immobiliers européens restent dans une phase de fixation des prix



Nouveaux niveaux de prix attractifs



Sécuriser et accroître la valeur du portefeuille

En ce début d'année, la zone euro est sur le point d'entrer en récession. Au premier semestre, l'inflation restera bien au-dessus de l'objectif de deux pour cent de la Banque centrale européenne. Celle-ci a déjà annoncé que de nouvelles hausses de taux seront nécessaires pour juguler l'inflation à plus long terme. En conséquence, les marchés immobiliers européens sont encore en train de déterminer les justes prix en ce début d'année. On peut cependant supposer que la compression des rendements se terminera d'ici le milieu de l'année. De nouveaux niveaux de prix attractifs s'établiront, ce qui pourrait ouvrir des opportunités d'investissement sur le marché immobilier en Europe. Cependant, la stratégie de nos gestionnaires pour le premier semestre se concentre toujours sur la réduction des taux de vacance (3,34 pour cent au quatrième trimestre 2022) et sur des initiatives d'Asset Management qui visent à sécuriser et accroître la valeur du portefeuille, notamment en atteignant nos objectifs de durabilité.

Portefeuille et Asset Management



Portefeuille et Asset Management

Les équipes Asset Management ont continué à travailler intensément à la commercialisation des surfaces vacantes. Les derniers baux de location de 2022 (environ 1'200 m²) ont été signés pour le Cuserpark et E-Lite à Amsterdam. Le repositionnement du campus Cuserpark 1 & 2 progresse donc bien. L'augmentation du taux d'occupation du parc restera la priorité en 2023; à 3,34 pour cent, le taux de vacance demeure modéré. Nous mettons également en avant les investissements dans le capital physique, afin de maximiser la qualité des immeubles dans une optique de durabilité.

	Loyer net EUR	Loyer du marché EUR	Potentiel %
Bureaux	26'000'000	30'800'000	18,5%
Commerces/vente au détail	19'300'000	19'200'000	-0,5%
Industrie/artisanat	6'600'000	6'100'000	-7,6%
Autres	12'800'000	13'100'000	2,3%
Total	64'700'000	69'200'000	7,8%

Source: Zurich Invest SA, Wuest Partner (2023)





«Mollstrasse»

Le projet de rénovation Mollstrasse à Berlin progresse comme prévu. Au quatrième trimestre 2022, trois architectes présélectionnés ont présenté leurs études de faisabilité et de concept, accompagnées de devis préliminaires. En plus de l'optimisation des usages, toutes les études de concept ont priorisé les aspects d'efficacité et de durabilité. L'équipe Asset Management poursuivra l'appel d'offres pour la planification générale des trois immeubles de bureaux, tout en affinant la rentabilité des projets. La conclusion des négociations et le choix définitif de l'architecte, ainsi que la planification détaillée, devraient être achevés d'ici mars 2023.



Immeuble Paris–Pergolèse

En France, la rénovation de l'immeuble Paris-Pergolèse progresse et sera achevée d'ici la fin du premier trimestre. En juin 2022, trois soumissions ont été reçues de locataires potentiels qui souhaitent exploiter l'immeuble en tant que locataire unique, avec un concept de co-working. Afin de garantir la meilleure stratégie locative et la plus grande plus-value pour les investisseurs, nous étudions en parallèle une solution multi-locataires.

Autres

L'exploitant de l'hôtel à Barcelone est en train de transformer l'immeuble en un établissement «lifestyle», nommé «Inside by Melia»; les travaux devraient s'achever mi-2023. A Londres, le projet de réaménagement du 55 Bishopsgate a bien avancé au quatrième trimestre 2022. La demande de permis de construire complète a été réceptionnée par la municipalité en octobre 2022; l'autorisation devrait être délivrée en cours d'année.



Faire avancer de nombreux projets sur le portefeuille existant



Légère augmentation temporaire du nombre de logements vacants



Respect des objectifs de durabilité

En 2023, les équipes Asset Management locales travailleront à de nombreux projets portant sur le portefeuille existant. Des initiatives plus importantes sont en attente à Londres, Barcelone, Paris et Munich, qui pourraient entraîner une légère augmentation temporaire des taux de vacance, sans toutefois compromettre la situation bénéficiaire du portefeuille. Enfin et surtout, ces projets permettront à terme de répondre aux exigences toujours plus cruciales en matière de durabilité.

Investissements/ désinvestissements



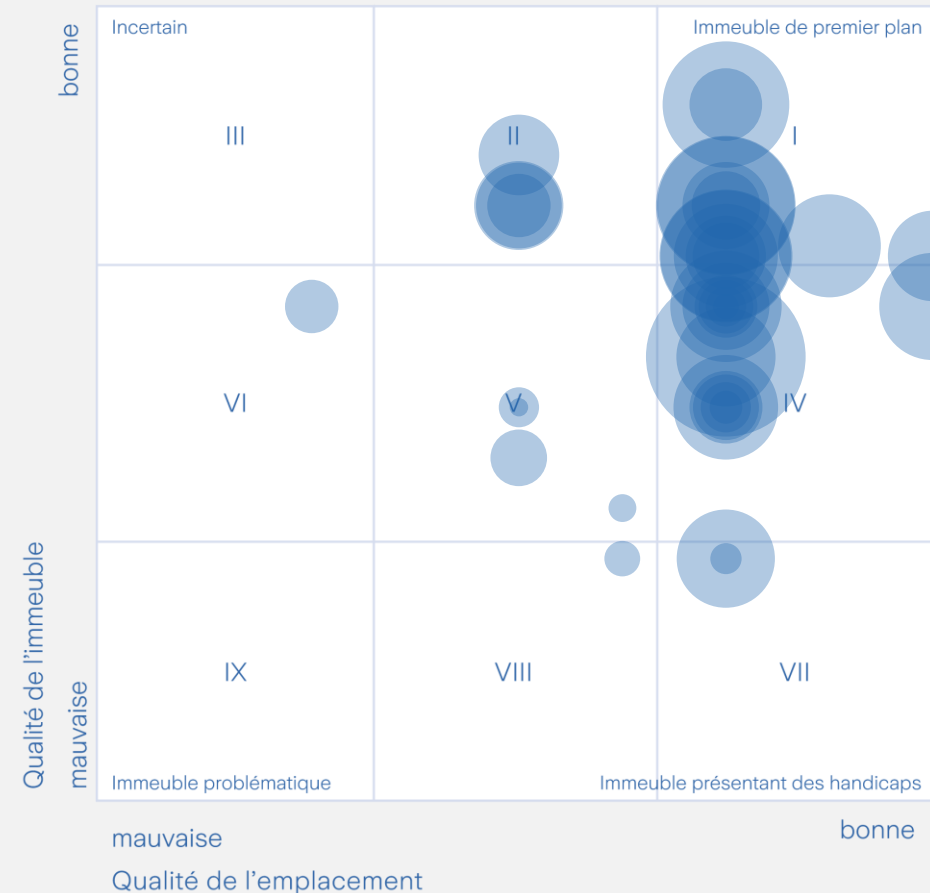
Acquisitions

Au premier semestre 2022, l'équipe IED a finalisé l'acquisition du complexe de divertissement «The Brewery» à Romford (banlieue londonienne), pour environ 107 millions d'euros. En décembre 2022, elle a acheté le complexe «Rochusenstreet» à Rotterdam pour environ 47 millions d'euros; doté d'une notation EPC «A+», il est entièrement loué à une université locale (Hogeschool Rotterdam). L'accent était mis sur des immeubles bien situés, avec des locataires à la solvabilité élevée. Les objets présentant un potentiel clair sous l'angle de l'Asset Management et des critères de durabilité sont également prioritaires. Le taux de financement externe demeure faible: 22 pour cent à la fin du quatrième trimestre. De nouveaux financements bancaires ne s'ajouteront que si les conditions génèrent une plus-value pour le portefeuille.

Ventes

L'équipe Asset Management continue de travailler sur la cession de l'immeuble Séville-Metromar, dont les locataires ont été durement touchés par les conséquences de la pandémie de Covid-19 et les mutations structurelles du commerce de détail. L'objet ne répondant plus aux critères risque/rendement du fonds, sa revente devrait être finalisée d'ici la fin de l'année. L'équipe vérifie en permanence que tous les objets du portefeuille respectent notre stratégie. Si leur modèle d'affaires est épuisé ou s'ils ne correspondent pas au profil visé par le groupe de placement, nous étudions la possibilité de les vendre.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Schroders (2023)

Afin d'améliorer encore les caractéristiques environnementales et sociales du portefeuille, Schroders a décidé d'implémenter un nouveau logiciel pour l'ensemble du parc immobilier. Cela optimisera la mise en œuvre de notre stratégie de durabilité ainsi que l'analyse et l'évaluation de la consommation de ressources. Tous les immeubles gérés par IED sont évalués à l'aune des plans d'action internes de Schroders en matière d'environnement et de durabilité; des initiatives d'amélioration sont ensuite examinées puis mises en œuvre. Grâce à cette stratégie, IED a de nouveau obtenu cinq étoiles à l'évaluation 2022 du GRESB. Le score global de 90,0 points est le plus élevé jamais atteint par le groupe de placement depuis sa première participation en 2017. IED se classe ainsi en tête des 15 membres du groupe de comparaison. Ce résultat remarquable récompense les efforts acharnés de tous les gestionnaires du groupe au cours de l'année écoulée. La durabilité demeure une priorité en 2023. En ce moment, nous étudions avec les équipes locales l'opportunité d'un audit énergétique de l'ensemble des immeubles du portefeuille.

L'iSAP est le principal outil de gestion de la durabilité employé par Schroders; il comprend trois objectifs généraux et une variété de sous-objectifs clés. L'iSAP regroupe les aspects et initiatives de durabilité et permet de guider les décisions, compiler les données de reporting et analyser les émissions nettes respectives. Mis à jour chaque année, les différents iSAP aident les gestionnaires à réaliser leurs projets et initiatives de développement durable de manière précise et efficace.

Dans les feuilles de route annuelles de réduction 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 disposent des informations nécessaires pour atteindre les objectifs «+1,5 C» de l'Accord de Paris sur le climat.

Historique

AMAS Chiffres	2021
Taux de couverture	82%
Mix énergétique	
- Fossile	42,0%
- Renouvelable	58,0%
Intensité de l'énergie (kWh/m ²)	91,1
Emissions de gaz à effet de serre (t CO ₂ e)	7'434
Intensité des gaz à effet de serre (kg CO ₂ e/m ²)	16,87

Source: Schroders (2023)