

Zurich fondation de placement Immobilier Global

2022

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Au 31 décembre 2022, le groupe de placement diversifié Immobilier Global affichait **une valeur d'inventaire nette de 66,9 millions de francs suisses**. Le rendement global pour 2022 est de 0,78 pour cent par action; **depuis le lancement en 2019, le rendement annuel s'élève à 4,19 pour cent par action**.



Le portefeuille comprend **39 immeubles** dans **onze pays européens** ainsi que **9 immeubles aux Etats-Unis** et **34 en Asie-Pacifique**.



Les paiements promis fin 2021 (cinq millions de dollars américains) **ont été appelés en décembre 2022**. Pour le groupe de placement, cela signifie une exposition à la région APAC d'environ sept pour cent.



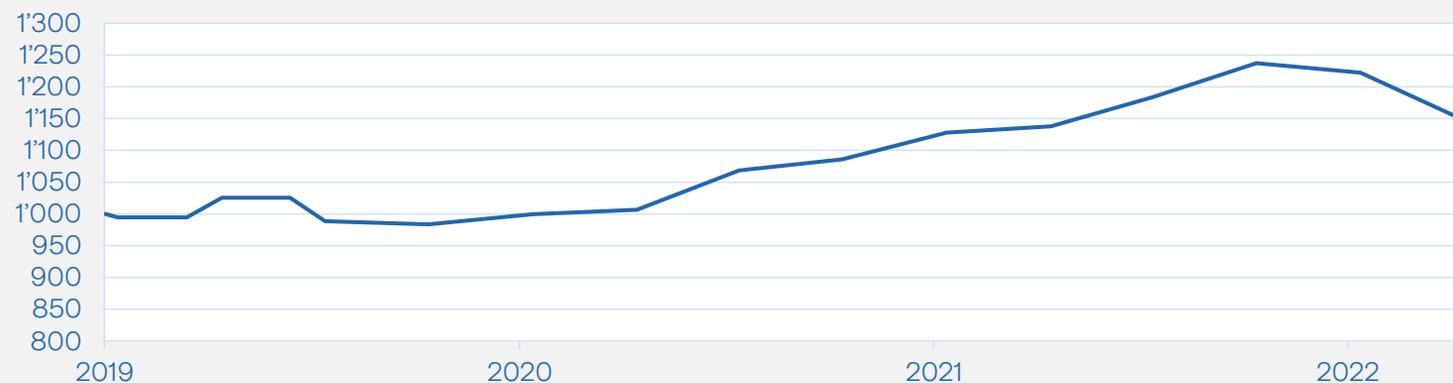
De plus, **une promesse de paiement supplémentaire de deux millions de dollars américains** a été formulée, portant l'exposition à l'Asie aux alentours de **dix pour cent** en cours d'année.

Aperçu des performances



Le rendement de 0,78 pour cent par action en francs suisses (ROIC: -0,17 pour cent) est la somme du bénéfice généré, des plus-values du capital non réalisées et des fluctuations de change des portefeuilles européen et américain. En Europe, le portefeuille a fourni un rendement total de -3,27 pour cent en euros. Cependant, l'appréciation du franc suisse par rapport à l'euro a érodé cette performance de -4,86 pour cent en moyenne. Le portefeuille immobilier américain a rapporté 8,75 pour cent en dollars américains, le billet vert ayant gagné 1,84 pour cent par rapport au franc suisse. A la fin de 2022, cela s'est traduit par un rendement sur recettes pondéré de 2,88 pour cent, une dépréciation du capital de -0,14 pour cent et une perte de change de -1,96 pour cent.

Evolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	67'028'025
Valeur d'inventaire nette (VIN)	66'923'111
VIN par part	1'143
Nombre d'immeubles sous-jacents	82
Marge EBIT	67,38%
Quote-part de financement par des capitaux externes	11,28%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,93%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,93%

Rendement

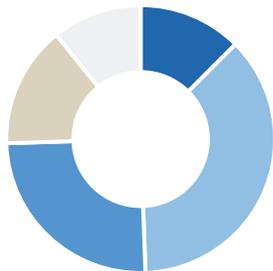
Année en cours (VIN par part)	0,78%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	N/A
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	4,19%
Rendement des fonds propres (ROE)	-0,14%
Rendement du capital investi (ROIC)	-0,17%

Source: Huwiler (2023)

Stratégie

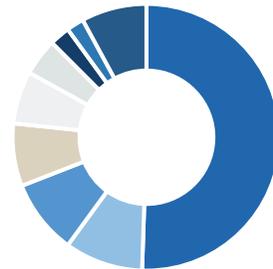
En 2022, le portefeuille s'est agrandi, totalisant 82 immeubles «core» dans onze pays d'Europe, d'Amérique du Nord et d'Asie-Pacifique. Tous les objets répondent à des critères de durabilité clairement définis. La répartition géographique est la suivante: 50,5 pour cent aux Etats-Unis, 9,5 pour cent en France, 9,0 pour cent en Allemagne, 7,6 pour cent au Royaume-Uni, 6,3 pour cent au Benelux, 2,5 pour cent au Japon, 2,1 pour cent en Australie et 7,9 pour cent dans d'autres pays. L'allocation stratégique aux segments industriel/logistique et résidentiel s'est légèrement accrue. La répartition sectorielle est la suivante: 36,9 pour cent de bureaux, 25,1 pour cent logistiques, 14,7 pour cent de commerces, 12,5 pour cent d'immeubles résidentiels, et 10 pour cent sont consacrés à d'autres usages.

Structure d'utilisation



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

Valeur de marché par région



- États-Unis
- France
- Allemagne
- Royaume-Uni
- Belgique
- Scandinavie
- Japon
- Australie
- Autres

Engagements

40,9%

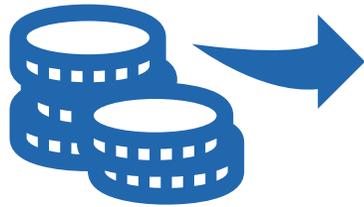
Biens immobiliers attribués en Europe

50,5%

Engagements de capitaux dans l'immobilier américain

A la fin de l'exercice, le taux d'investissement du groupe de placement Immobilier Global s'élevait à 98,4 pour cent. 50,5 pour cent du total des engagements en capital sont investis aux États-Unis, dont 100 pour cent ont déjà été appelés. 40,9 pour cent ont été alloués à l'immobilier en Europe, la totalité étant déjà investie. La part de l'Asie-Océanie s'élevait à sept pour cent, elle aussi déjà entièrement investie. Il en résulte une marge de liquidités de 1,7 pour cent. En l'absence d'augmentation de capital en 2022, les engagements en capitaux restent inchangés, à 62 millions de francs suisses.

Source: Zurich Invest AG (2023)



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

100%

Taux d'investissement visé
en 2023



Réalisation de l'objectif
de diversification en APAC

Le deuxième appel de capitaux du gestionnaire d'actifs M&G, à hauteur de deux millions de dollars américains, est prévu au premier semestre 2023. Parallèlement, les portefeuilles américains et européen entendent stimuler leur croissance en exploitant des opportunités anticycliques. Nous comptons donc atteindre en 2023 un taux d'investissement de 100 pour cent. Ces investissements permettront par ailleurs d'atteindre la diversification prévue par notre stratégie.

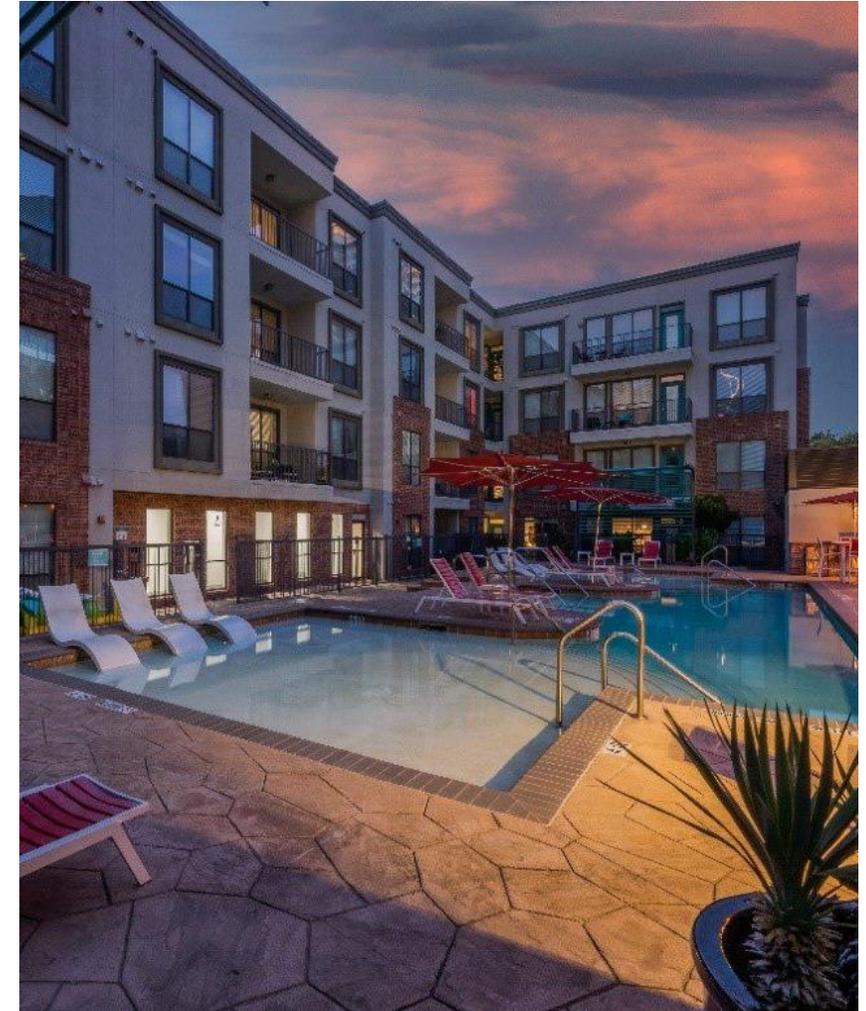
Portefeuille et Asset Management



La pandémie a accéléré les changements structurels dans la demande de biens immobiliers de par le monde. Les occupants de surfaces de bureaux s'adaptent aux modes de travail hybrides et durcissent leurs exigences en matière d'ESG, ce qui stimule la demande d'espaces de meilleure qualité et bien aménagés. La demande d'installations logistiques et de surfaces de vente au détail reste influencée par le comportement des consommateurs, toujours plus nombreux à acheter en ligne. On constate toutefois des différences entre les régions. L'évolution des loyers de bureaux à Séoul et à Singapour a été très positive, tandis que dans le segment logistique, la Californie et Tokyo affichent une performance particulièrement réjouissante.

	Potentiel locatif %
Habitation	37,07%
Bureaux	12,49%
Industrie/artisanat	20,47%
Commerces/vente au détail	-4,97%
Autres	0,96%
Total	15,40%

Source: Zurich Invest SA, Wuest Partner, M&G (2023)





M&G dans la région Asie-Pacifique

En 2022, dans la région Asie-Pacifique, M&G s'est attaché à accroître l'allocation au segment logistique à Singapour, de même qu'au Japon et en Australie, où l'accent est mis également sur l'immobilier résidentiel. Dans le segment logistique, un partenariat stratégique a été conclu avec ESR, un leader du développement d'installations logistiques au Japon. Cela nous permet une entrée précoce et avantageuse dans l'immobilier durable, selon une stratégie «develop-to-hold». En outre, l'équipe Asset Management a durablement réduit les taux de vacance des immeubles résidentiels au Japon. Le projet 80 Ann Street à Brisbane (Australie) a été achevé dans les délais et est entièrement loué.



Asset Management locales de Schroders

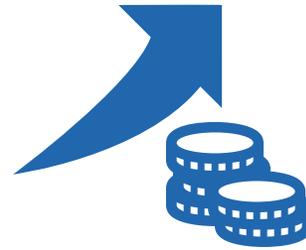
Les équipes Asset Management locales de Schroders ont continué à travailler intensément à louer les espaces vacants. Les derniers baux de location de 2022 (environ 1'200 m²) ont été conclus pour le Cuserpark et E-Lite à Amsterdam. Le repositionnement du campus Cuserpark 1 & 2 progresse donc bien. L'augmentation du taux d'occupation du parc restera la priorité en 2023; à 4,5 pour cent, le taux de vacance demeure modéré. Par ailleurs, des plans d'investissement dans le capital physique, afin de maximiser la qualité et la durabilité des immeubles, sont une priorité.

Autres

La facilité de crédit à taux variable de 125 millions de dollars examinée par le gestionnaire Etats-Unis au second semestre 2022 permet au fonds de réaliser de nouvelles acquisitions de manière souple et rapide. Une phase de commercialisation conclue avec JLL a permis au fond d'obtenir une facilité de crédit au second semestre 2022. Cependant, après un vif intérêt initial, la volatilité des taux d'intérêt et les conditions macroéconomiques changeantes ont limité la capacité des prêteurs et bridé le marché des transactions. Par conséquent, le recours à des capitaux tiers a été suspendu, en attendant que le volume de transactions se clarifie et que la croissance qualitative soit assurée.



Appréciation des
immeubles



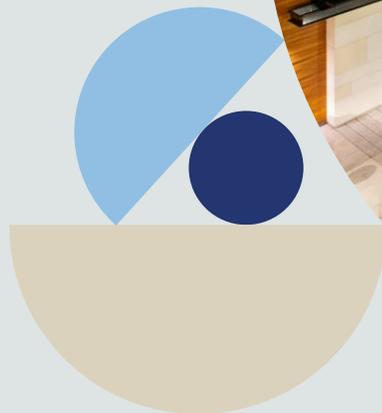
Mise en œuvre
systématique des critères
de durabilité



Minimisation du taux de
vacance due aux projets

En raison de la légère récession attendue en Europe et aux Etats-Unis, l'accent est mis, dans ces deux marchés, sur la location. Les équipes locales s'efforcent de réduire les taux de vacance par diverses mesures. Afin d'exploiter le potentiel locatif, elles ont par exemple accru l'attractivité des logements à Austin (Texas), grâce à des rénovations mineures. En même temps, les projets de réjuvenation prévus pour les immeubles en Europe se poursuivront avec rigueur, ce qui augmentera légèrement les taux de vacance sans toutefois compromettre le rendement sur recettes.

Investissements/ désinvestissements



Acquisitions

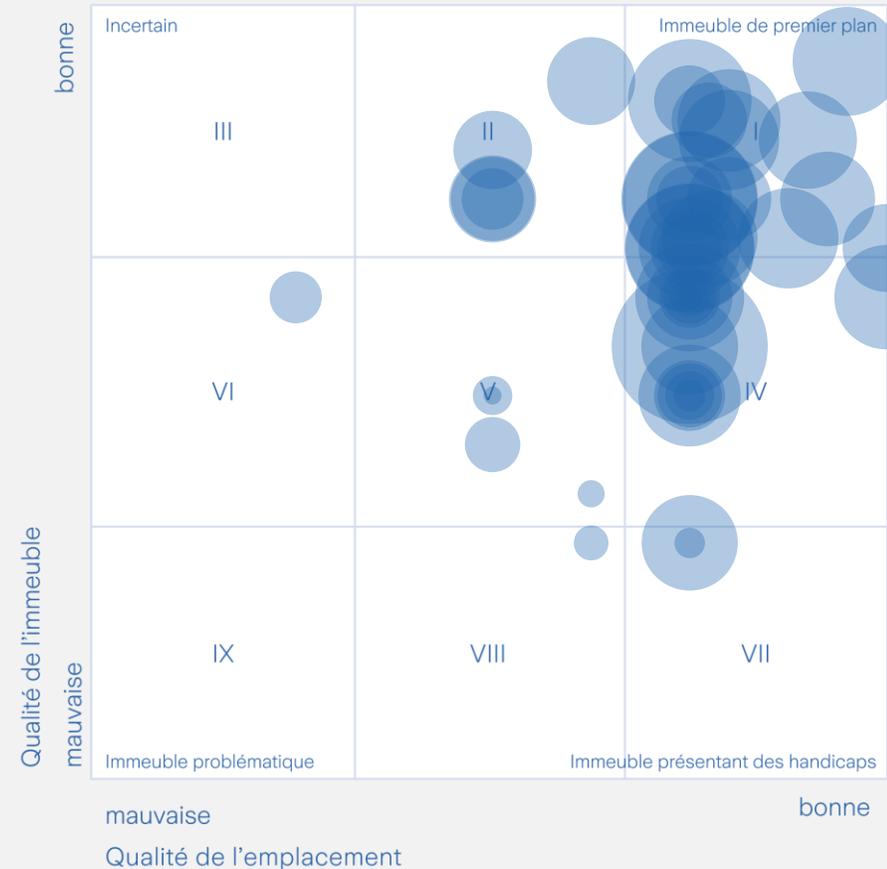
Deux nouveaux objets ont été ajoutés au portefeuille américain en 2022: un immeuble d'habitation à Santa Clara (Californie) et un immeuble de bureaux à Raleigh-Durham (Caroline du Nord). Construit en 2020 en pleine Silicon Valley, près du centre-ville de San José et du nouveau campus de Google, l'immeuble résidentiel compte 92 logements. L'immeuble de bureaux, quant à lui, se distingue par son emplacement stratégique, dans le pôle de recherche-développement dynamique de Raleigh-Durham.

Au premier semestre, Schrodgers a ajouté au portefeuille européen le complexe de commerces et de divertissement «The Brewery» à Romford (Londres). En décembre 2022, l'acquisition du complexe Rochusenstreet (Rotterdam), doté d'une note EPC «A+», a été finalisée; il est loué à long terme à l'Université des sciences appliquées de Rotterdam. Au Japon, M&G a effectué deux acquisitions: un immeuble de bureaux à Yokohama et un projet de développement d'espaces logistiques à Nagoya.

Ventes

Aucune vente n'a été réalisée par le groupe de placement en 2022. Schrodgers travaille en ce moment à la cession de l'immeuble Séville-Metromar, qui devrait être finalisée d'ici la fin de l'année. Par ailleurs, l'équipe vérifie en permanence que tous les objets du portefeuille respectent notre stratégie. Quant aux immeubles dont le modèle d'affaires est épuisé ou qui ne correspondent pas au profil souhaité par le groupe de placement, l'équipe examine une vente dans les meilleures conditions. Le portefeuille américain est encore en phase de développement.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Zurich Invest SA (2023)

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, un critère central de l'évaluation est la trajectoire vers la neutralité climatique d'ici 2050 définie par Zurich.

Pour la majorité du portefeuille immobilier, un programme «zéro émissions 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 disposent des informations nécessaires pour atteindre les objectifs immobiliers «+1,5°C» de l'Accord de Paris sur le climat.

A noter que la partie européenne du portefeuille a obtenu en 2022 un score global de 90 points selon l'indice de durabilité GRESB, ce qui la place au premier rang parmi 14 fonds comparables. La partie asiatique a également obtenu cinq étoiles avec un score global de 90 points, se plaçant en deuxième place parmi 13 concurrents. La partie étatsunienne du portefeuille devrait participer à l'évaluation GRESB en 2023, une fois la phase de constitution achevée.

Historique de performance

GRESB	Europa Schroders	USA ZAAM	APAC M&G
Total des points	90	n.a. (2023)	90
Management	30	n.a. (2023)	30
Performance	90	n.a. (2023)	60
Etoiles	5-Etoiles	n.a. (2023)	5-Etoiles

Source: GRESB (2023)