

Zurich fondation de placement Immobilier Europe Direct

Rapport semestriel 2023

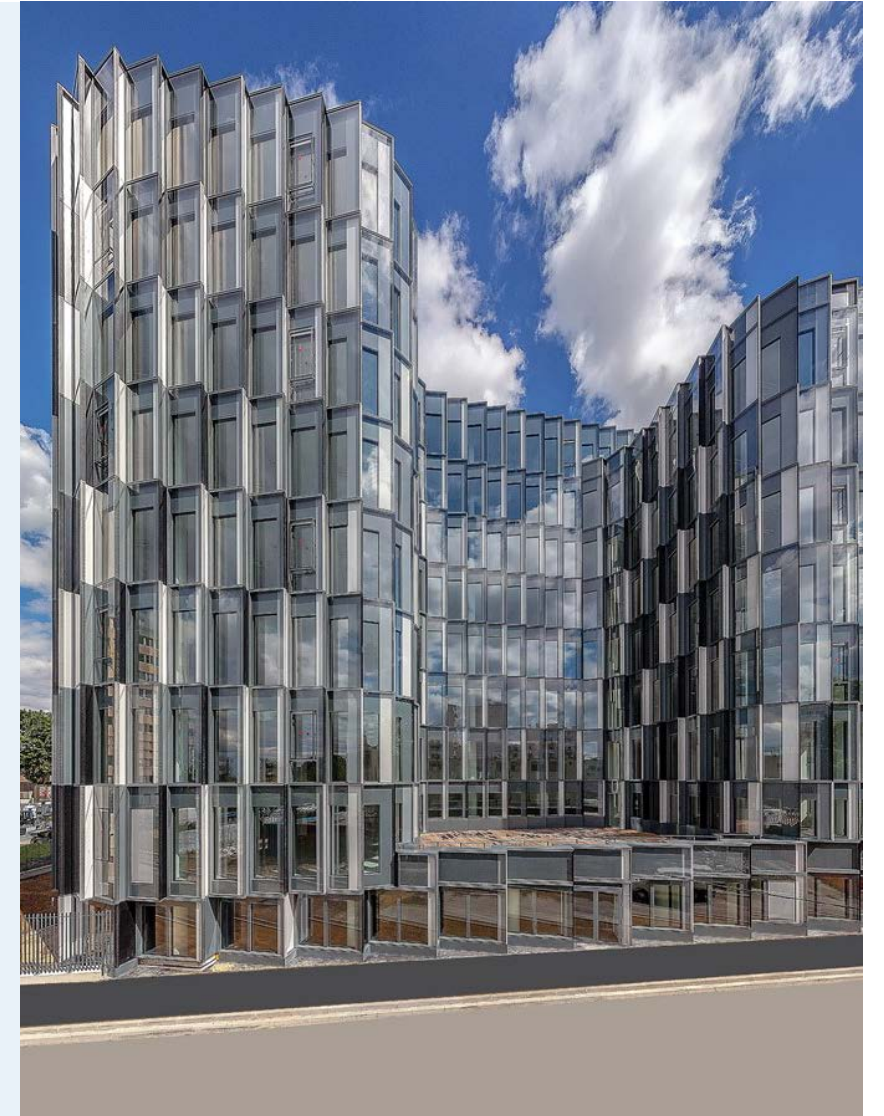
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



La zone euro ayant affiché un recul du PIB deux trimestres d'affilée, le marché se trouve techniquement en récession. **L'inflation a ralenti grâce à la baisse des prix de l'énergie et des aliments, mais demeure élevée.** Pour la juguler, **la BCE a de nouveau relevé son taux directeur à 4%** (coût de refinancement principal).

Au 1er semestre, le marché des transactions a été mis à l'arrêt; **tandis que la détente des rendements à l'achat débutée en mai 2022 a ralenti.** Cela dit, le pic des taux d'intérêt n'est probablement pas encore atteint. C'est pourquoi les investisseurs patientent, dans l'espoir que les prix diminuent encore. Par ailleurs, le coût des financements externes a encore augmenté.

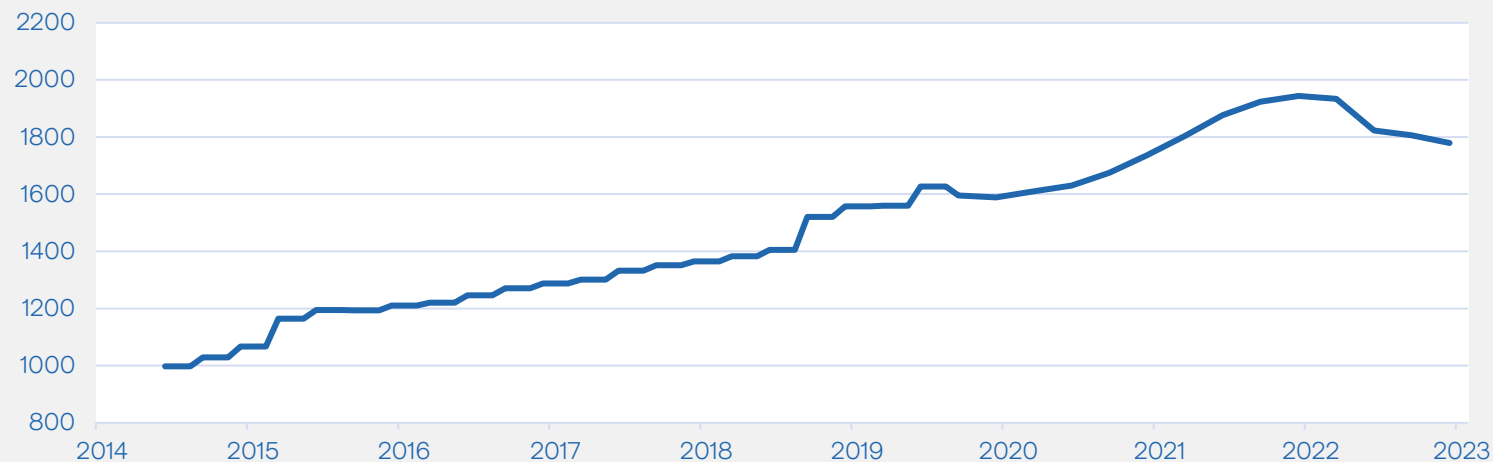
Du côté des occupants, la demande a légèrement fléchi au 1er semestre 2023, mais les marchés restent robustes. Le tableau est contrasté: alors que les rares surfaces de haute qualité, bien situées et conformes aux normes ESG ont vu leurs prix augmenter, les surfaces de moindre qualité sont toujours sous pression.



L'activité d'investissement sur les marchés européens demeure mitigée. Au 1er semestre 2023, les investissements dans l'immobilier commercial ont subi des corrections de valeur substantielles en raison de la forte hausse des taux d'intérêt, de l'inflation élevée et des incertitudes politiques. En outre, les rendements de pointe ont augmenté. Cette phase de tâtonnement devrait durer trois à six mois.

Ainsi, au 1er semestre, le fonds a accusé une moins-value non réalisée de 50.6 m euros (soit -3,6 pour cent). La gestion active des investissements et les baux de location arrimés à l'inflation ont soutenu les revenus, jouant un rôle stabilisateur.

Evolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	1'498'282'253
Valeur d'inventaire nette (VIN)	1'099'979'721
VIN par part	1'779
Nombre d'immeubles sous-jacents	39
Marge EBIT	76.27%
Taux de financement par des capitaux externes	21.29%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0.98%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	1.34%

Rendement

Année en cours (VIN par part)	-2.61%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	5.31%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	6.13%
Rendement des fonds propres (ROE)	-2.61%
Rendement du capital investi (ROIC)	-1.60%



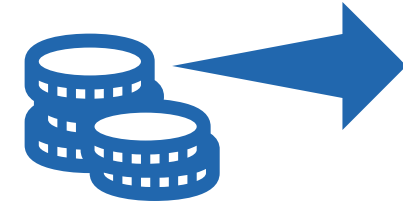
Portefeuille

L'équipe de gestion se concentrera surtout sur la gestion active des objets du portefeuille. Citons notamment les projets de CAPEX à Berlin (Mollstrasse) ou de renouvellement des baux à Munich (Elsenheimerstrasse) et Amsterdam (Cuserpark). Parallèlement, nous vérifions la conformité de tous les immeubles à notre stratégie, et identifions les opportunités éventuelles d'investissement. Enfin, la gestion des liquidités et la planification du cash-flow sont d'une importance centrale.



Durabilité

Le durabilité du portefeuille demeure une priorité centrale. Cette année aussi, nous examinerons et exploiterons les potentiels d'adoption d'énergies renouvelables. Le groupe de placement travaille à des projets concrets d'installations de panneaux photovoltaïques, notamment à Stockholm-Rotebro et Barcelone. Par ailleurs, nous travaillons à faire certifier l'ensemble du portefeuille, et comme les années passées, nous participerons à l'évaluation du GRESB.



Financements externes

L'équipe s'attache à prolonger les financements externes qui arrivent à échéance. Elle examine également la possibilité de recourir à de nouveaux capitaux externes, en tenant compte des coûts d'emprunt.

Situation générale et gestion d'actifs

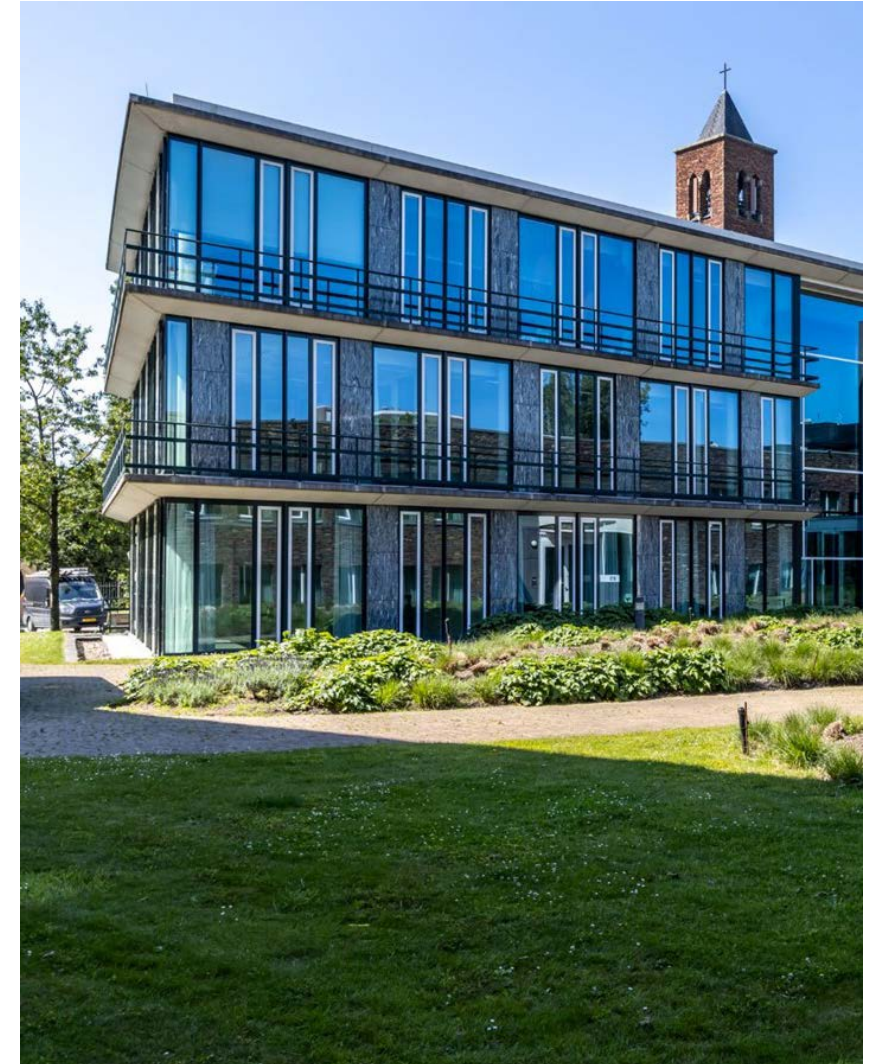
Les locataires sont toujours plus exigeants en matière de qualité des espaces. La gestion active des immeubles, mettant l'accent sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et la qualité du bâtiment, gagne donc en importance. Dans l'immédiat, les équipes locales se consacreront à divers projets d'investissement et à de nombreuses initiatives de renouvellement des baux, afin de réduire le taux de vacance, d'optimiser l'efficacité des bâtiments et d'accroître l'attractivité des surfaces. Les principaux projets sont Cuserpark à Amsterdam (env. 3,6 millions d'euros), Elsenheimerstrasse à Munich (env. 5,7 millions d'euros), l'hôtel Appolo à Barcelone (env. 2 millions d'euros) ou encore Romford Brewery à Londres (env. 4,5 millions d'euros; dépenses estimées des 3 prochaines années).

Paris–Pergolèse: stratégie «manage-to-core»

Cet immeuble a été rénové en profondeur de début 2022 à début 2023. Le budget prévu (environ 3,8 millions d'euros) a été respecté. Diverses mesures de durabilité ont été mises en œuvre: mise à niveau du système BMS et du refroidissement, conversion à l'éclairage LED, installation de bornes de recharge, rénovation des parties communes et extérieures. Cet objet certifié «BREEAM RFO Very Good» est déjà loué à un nouveau locataire de qualité.

Amsterdam–Cuserpark: nouveaux modèles locatifs

L'évolution des préférences des locataires a creusé le taux de vacance global. L'équipe de gestion locale va donc tester des formats de location et des prestations novateurs. Ainsi, un concept de bureaux flexibles a été mis en œuvre sur environ 1'000 m². En outre, tous les locataires ont accès à la plateforme «Healthy Workers». L'accès à leur données de consommation leur permet d'identifier les gains d'efficacité. Afin d'optimiser la qualité globale des objets, un programme de rénovation de près de 3 millions d'euros pour plusieurs projets a été mis en place pour la période 2023–2027.



Planification et mise en œuvre de projets durables (Stockholm–Rotebro)

Dans le cadre du processus d'investissement global, nous allons installer un système photovoltaïque sur le toit du centre commercial. Ce projet doté d'un budget d'environ 600'000 euros devrait être achevé au 3e trimestre 2023. Il réduira les émissions de CO₂ d'environ 141'000 kg/an et optimisera les coûts d'exploitation ainsi que l'efficacité opérationnelle du site.

Maximiser la valeur ajoutée portefeuille existant: 55 Bishopsgate (Londres)

L'objet existant (environ 19'000 m² de surfaces louables) sera remplacé par un bâtiment neuf de près de 80'000 m². Les investissements nécessaires à la réalisation de ce nouvel «emblème architectural» de Londres sont estimés à 1,3 million d'euros sur la période 2024-2030. Demandé en octobre 2022, le permis de construire a été obtenu en juillet dernier. La commercialisation démarrera dès réception de l'autorisation officielle.

Focalisation sur la gestion active des immeubles

Berlin–Mollstrasse (2024-2025)

Cet objet se trouve dans l'un des quartiers les plus cotés de Berlin, mais l'aménagement et les équipements techniques actuels ne répondent plus aux exigences des locataires. Après une rénovation totale (2024-2025), l'objet pourra accueillir différents types d'utilisateurs. La qualité de l'aménagement et des équipements répondra alors aux plus hautes normes de durabilité et exigences des locataires. La stratégie de location sur la base de nouveaux baux entraînera une nette amélioration des recettes. L'immeuble rénové sera certifié «BREEAM Outstanding».

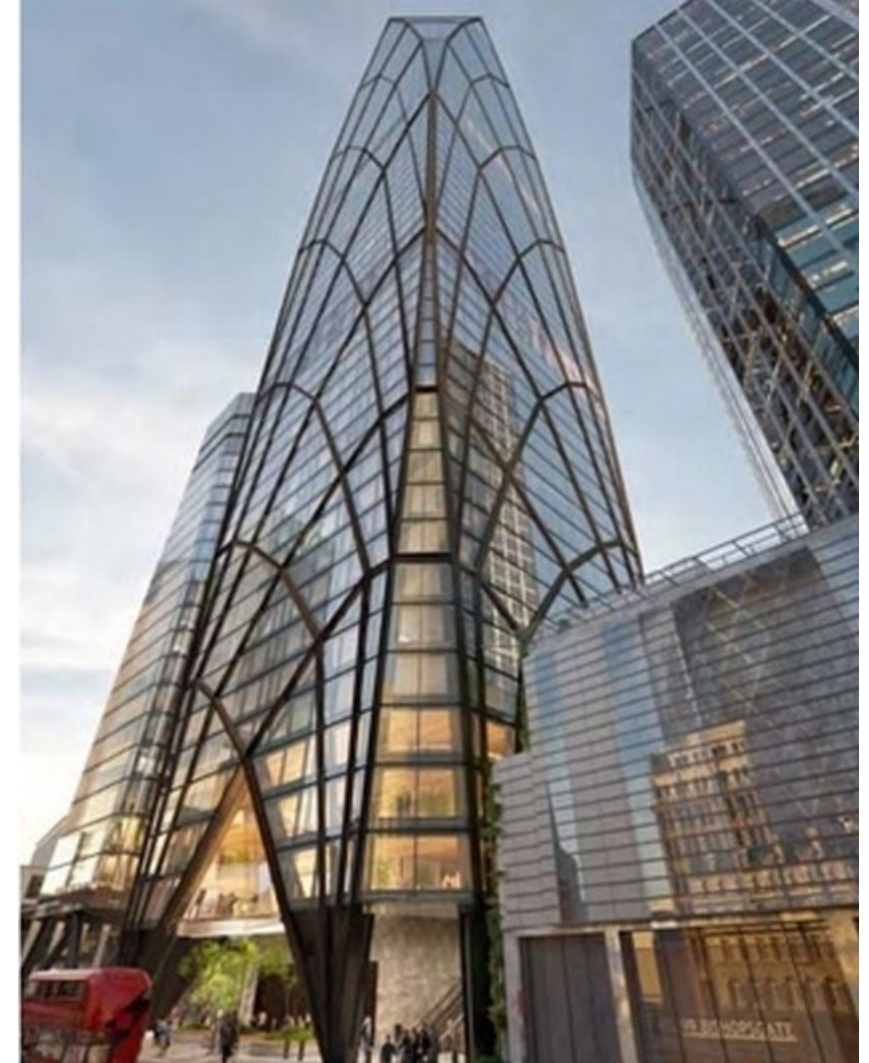


Acquisitions

Les activités d'investissement dans tous les marchés et secteurs liés au portefeuille IED sont surveillées de près par nos équipes locales. Les opportunités intéressantes sont examinées en permanence et les options appropriées sont analysées en détail en fonction de la capacité d'investissement du fonds. Le segment logistique, actuellement sous-pondéré au sein du groupe de placement, serait un complément idéal pour le portefeuille.

Ventes

L'équipe de gestion vérifie régulièrement que tous les immeubles répondent à notre stratégie. Les objets dont le «business plan» est achevé ou qui ne correspondent plus au profil défini du fonds sont susceptibles d'être revendus. Concrètement, l'équipe locale élabore actuellement une stratégie de revente pour le 55 Bishopsgate à Londres. En outre, ces prochaines mois, nous envisagerons la revente de surfaces commerciales de petite taille en France et en Allemagne, qui ne respectent plus les critères du fonds en termes de profil risque/rendement.



ESG

Ces prochains mois, la priorité sera de promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables dans les objets existants. En outre, nous travaillons à finaliser des audits énergétiques supplémentaires et à définir des mesures de réduction du CO₂ pour des objets sélectionnés. Nous visons également à faire certifier les immeubles qui ne le sont pas encore.

Afin d'améliorer la collecte et la qualité des données, nous allons passer à Deepki, une plateforme de traitement des données de consommation pour la durabilité. Cela doit également garantir que l'approvisionnement électrique proviendra exclusivement de sources renouvelables.

