

# Zurich fondation de placement Immobilier Global

Rapport semestriel 2023

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



Contrairement aux autres régions, **les perspectives de croissance économique pour la région APAC restent bonnes**. Si les taux d'intérêt aux Etats-Unis et en Europe continuent d'augmenter, les banques centrales australienne et coréenne ont ralenti le rythme des relèvements des taux.

**Le marché des transactions s'est nettement calmé dans le monde entier, mis à part au Japon:** Face aux valorisations et à la hausse des taux d'intérêt, beaucoup d'investisseurs se retiennent. Récemment, la réouverture de la Chine s'est fait sentir sur les marchés des capitaux de Singapour et d'Australie, notamment dans le segment des bureaux qui reste important dans le monde entier.

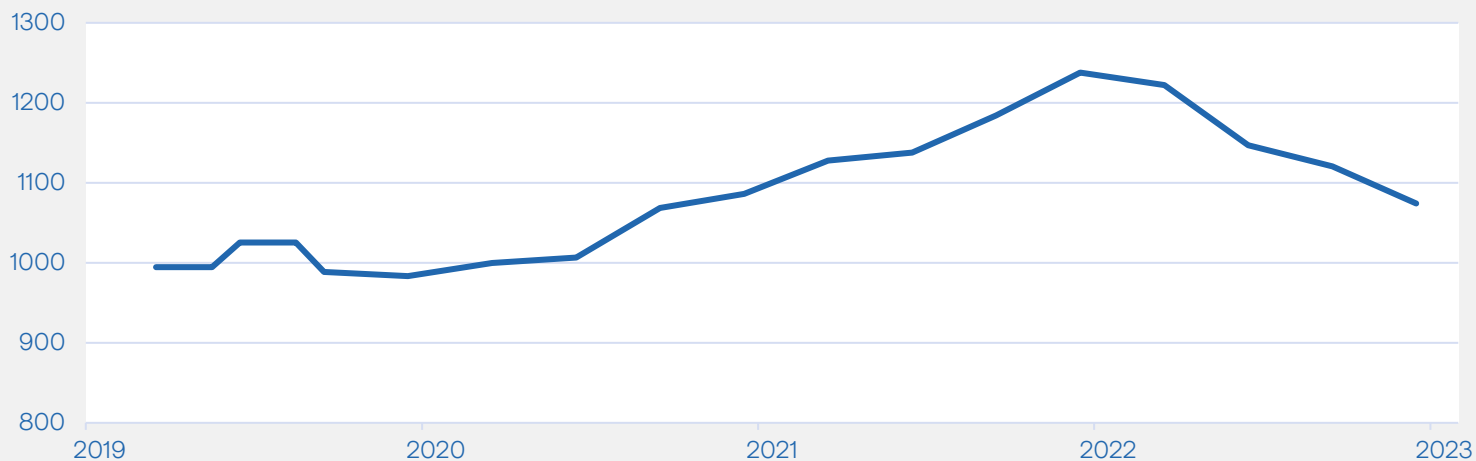
**Quoiqu'il demeure important à l'échelle mondiale, en termes d'investissement et de pondération dans les portefeuilles;** ce segment recule en Amérique du Nord et dans une partie de l'Europe; En effet, le retour des employés dans les bureaux physiques est moins rapide qu'en Asie. **Les fondamentaux des segments industriel et résidentiel restent solides sur tous les marchés:** Les loyers augmentent toujours rapidement et les faibles taux de vacance perdurent. Aux Etats-Unis cependant, la situation de l'offre pourrait être légèrement problématique ces deux prochaines années.



L'activité d'investissement reste modérée. Au 1er semestre, des dévaluations considérables ont plombé les marchés de l'immobilier commercial; seul le portefeuille APAC affiche une légère appréciation. Les corrections s'expliquent principalement par la forte hausse des taux d'intérêt, jointe à l'inflation galopante et au contexte politique incertain. A l'opposé de ces dévaluations, certains rendements de pointe ont augmenté. Il faut s'attendre à ce que les prix de l'immobilier demeurent dans une phase de tâtonnement ces trois à six prochains mois.

C'est pourquoi le groupe de placement a subi une moins-value non réalisée de -5,5% au 1<sup>er</sup> semestre. Grâce à notre gestion active et aux baux indexés sur l'inflation, les revenus ont augmenté, jouant un rôle stabilisateur.

## Évolution de la valeur de la part

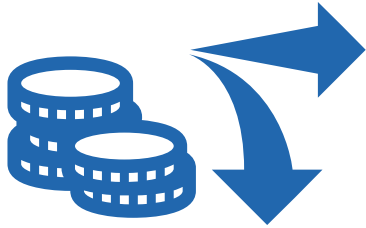


### Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	63'742'257
Valeur d'inventaire nette (VIN)	63'649'697
VIN par part	1'074
Nombre d'immeubles sous-jacents	82
Marge EBIT	67.17%
Taux de financement par des capitaux externes	12.02%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0.93%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0.93%

### Rendement

Année en cours (VIN par part)	-6.32%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	N/A
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	1.89%
Rendement des fonds propres (ROE)	-6.29%
Rendement du capital investi (ROIC)	-6.61%



### Réduction du cash buffer, engagements de capitaux inchangés

Au 30 juin 2023, le taux d'investissement du groupe Immobilier Global était de 100%. 49,5% des promesses de capital sont investis dans l'immobilier aux Etats-Unis, 40,9% en Europe et 7% en Asie-Océanie. Nous avons éliminé le matelas de liquidités pour l'investir en même temps que les engagements ouverts, à hauteur de 1 million de francs. Les engagements de capitaux restent inchangés (62 millions de francs).



### Un groupe de placement bien positionné

Au vu du risque de récession en Europe et aux Etats-Unis, le portefeuille a été structuré de manière à pouvoir surmonter un éventuel revers conjoncturel. Avec le mélange actuel, nous estimons que le groupe de placement est bien positionné pour surmonter les incertitudes économiques.



### Durabilité des portefeuilles

La durabilité du portefeuille demeure une priorité centrale. Cette année aussi, nous examinons et exploitons les potentiels de développement des énergies renouvelables. Le groupe de placement travaille concrètement à l'installation de panneaux photovoltaïques, notamment à Stockholm-Rotebro et Barcelone. Comme les autres avant lui, notre portefeuille américain participera pour la première fois au comparatif du GRESB; nos trois portefeuilles afficheront alors une évaluation GRESB.

Les locataires sont toujours plus exigeants en matière de qualité des surfaces. La gestion active des immeubles, qui met l'accent sur l'amélioration de l'efficacité énergétique et la qualité du bâti, gagne donc en importance. Les équipes locales travaillent sur divers projets d'investissement et de renouvellement des baux dans le but de réduire le taux de vacance et d'optimiser la qualité des immeubles.

## Emploi de capitaux externes

La politique monétaire de la Réserve fédérale américaine et les troubles récents dans le secteur bancaire limitent les options de financement externe. Ils sont donc gelés pour notre portefeuille étatsunien. Afin d'obtenir des taux d'intérêt et conditions contractuelles avantageux et d'évaluer les options de financement, Zurich Alternative Asset Management reprendra sa coopération avec son conseiller JLL dès que les marchés du crédit se stabiliseront en cours d'année.

## Développement de l'allocation à la logistique

En Asie-Pacifique, M&G continue de se concentrer sur l'expansion du segment logistique à Singapour, au Japon et en Australie cette année, sans négliger l'immobilier résidentiel. Dans le secteur de la logistique, nous avons conclu un partenariat stratégique avec ESR, un leader du développement de surfaces logistiques au Japon. Cela nous permettra d'acquérir des immeubles durables, dans une optique «develop-to-hold», suffisamment tôt et à des conditions avantageuses.



## Réduction des taux de vacance

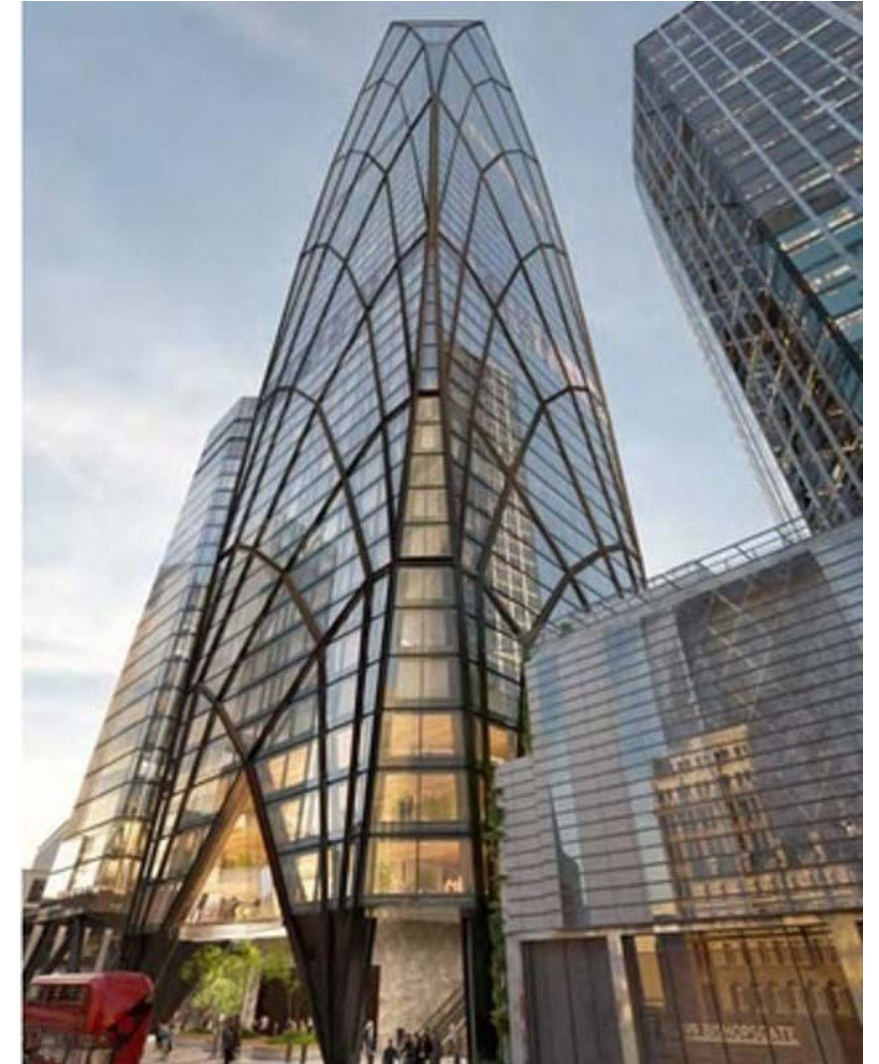
Aux Etats-Unis, pour la location des bureaux vacants, ZAAM se concentre sur la mise en œuvre de notre stratégie locative. Le gestionnaire d'actifs affiche déjà de bons résultats: Les surfaces récemment louées bénéficient de meilleures conditions que prévu, les coûts d'exploitation ayant également diminué.

## Maximiser les plus-values du portefeuille existant

Schroders se concentre sur la génération de plus-value à partir des immeubles du portefeuille. Ainsi, l'objet 55 Bishopsgate à Londres (19'000 m<sup>2</sup> de surfaces louables) sera remplacé par un bâtiment neuf de près de 80'000 m<sup>2</sup>. Les investissements devraient s'élever à environ 1,3 milliard d'EUR entre 2024 et 2030. Ce projet ambitieux deviendra un emblème architectural londonien. Demandé en octobre 2022, le permis de construire a été obtenu en juillet 2023. La commercialisation démarrera dès réception de l'autorisation officielle.

## Priorité à la durabilité et la transparence

Pour M&G, les aspects ESG demeurent une priorité dans le portefeuille APAC. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, deux autres immeubles résidentiels au Japon ont obtenu le label «Green Building». A Brisbane, l'immeuble 80 Ann Street est finaliste des Property Council of Australia's Innovation & Excellence Awards 2023, notamment dans les catégories «Best Sustainable Development», «Best Workplace» et «Best Office Development Overall». Le gagnant sera annoncé en août.



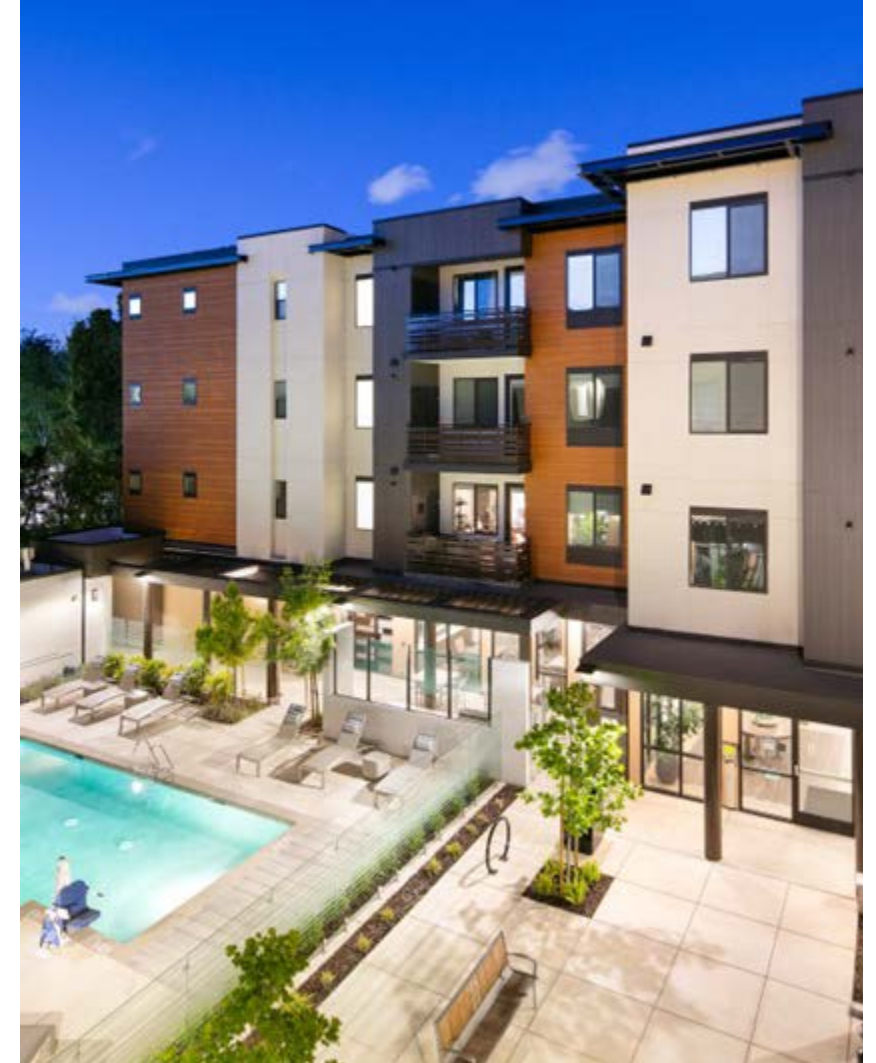
## Achats

Sur le marché des placements, les prix sont encore en phase de tâtonnement; nous n'avons donc pas effectué d'achats pour les portefeuilles européen et américain, et n'en prévoyons aucun avant septembre 2023 au plus tôt.

En Australie, en fin de trimestre, M&G a conclu une option d'achat pour un terrain à Chatswood, important quartier commercial et résidentiel à 10 km au nord du quartier des affaires central de Sydney. Il devrait accueillir une tour de 145 logements «build-to-rent» d'ici 2026.

## Ventes

Seul M&G a effectué des ventes au 1er semestre. La HQ South Tower, un immeuble de bureaux situé à Fortitude Valley non loin du quartier des affaires de Brisbane, a été vendu pour 107,3 millions d'AUD (soit 2% de plus que sa valorisation de décembre dernier). Cette opération s'inscrit dans la stratégie du fonds, consistant à se départir des objets secondaires ou éloignés de sa spécialité. Le capital sera redirigé vers des actifs mieux situés et de meilleure qualité, plus conformes aux normes ESG.



## ESG

En Europe, ces prochains mois, la priorité des projets de durabilité sera d'accroître l'utilisation d'énergies renouvelables au sein du portefeuille. Par ailleurs, nous finalisons d'autres audits énergétiques et trajectoires de réduction du CO<sub>2</sub> pour les immeubles existants, et espérons faire certifier ceux qui ne le sont pas encore.

M&G démarre un programme ambitieux de certification du portefeuille résidentiel japonais. Bien que ce ne soit pas courant dans ce segment au Japon, l'équipe de gestion locale vise les labels écologiques CASBEE et DBJ. 61% des surfaces louables de notre portefeuille résidentiel japonais sont déjà certifiées.

Pour le portefeuille américain, nous travaillons à établir un objectif de réduction du CO<sub>2</sub> pour 2030. A cet effet, nous avons lancé un audit énergétique englobant tous les immeubles. L'obtention des labels «Green Building» progresse bien, cinq immeubles sur neuf ayant été certifiés au 1<sup>er</sup> trimestre. Nous effectuons par ailleurs des sondages auprès des locataires. Enfin, nous continuons de sensibiliser ceux-ci aux aspects ESG et d'améliorer la collecte des données de consommation de nos immeubles.

Nos trois portefeuilles devraient disposer d'un rapport d'évaluation GRESB d'ici la fin de l'année.

