

Zurich fondation de placement Immobilier Global

2024

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA | zurichinvest.ch



Le rendement de l'investissement est de 4,1 pour cent par part en francs suisses et comprend un solide rendement net de 3,8 pour cent.



Le taux de vacance est de 5,1 pour cent à la fin décembre 2024. La durée moyenne restante des baux est de 5,9 ans jusqu'à l'option de résiliation.



Grâce à l'acquisition de nouveaux biens résidentiels dans le portefeuille américain et au Japon, l'allocation sectorielle a pu être augmentée de 12,3 pour cent à 18,6 pour cent. En même temps, l'allocation dans le secteur des bureaux a été réduite de 3 pour cent grâce à des ventes stratégiques.



En 2024, de petits actifs non stratégiques en Europe et en Asie ont été vendus avec succès à 5,0 pour cent au-dessus de la valeur estimée moyenne.

Économie et marché immobilier Europe



Économie et marché immobilier Europe

Évolution économique

Le moteur économique allemand, qui contribue pour environ un quart à la performance économique de la zone euro, a enregistré une croissance nulle de son produit intérieur brut réel (PIB) au cours des cinq dernières années et est donc responsable d'une grande partie du ralentissement économique européen. Une industrie (automobile) en crise, la hausse des taux d'intérêt et des prix de l'énergie ainsi que l'absence de réformes pèsent sur l'économie. Selon les chiffres provisoires d'Eurostat¹, la zone euro a connu en 2024 une croissance de 0,9 pour cent, similaire à celle de la Suisse et du Royaume-Uni. En comparaison, l'économie américaine se montre nettement plus dynamique avec 2,8 pour cent. D'autres poids lourds européens comme la France avec une croissance économique de 0,7 pour cent (favorisée par les Jeux olympiques) et l'Espagne avec 3,5 pour cent s'en sortent mieux que l'Allemagne.

La lenteur de l'économie affecte également de plus en plus le marché du travail en Allemagne: en 2024, seuls 30'000 nouveaux postes ont été créés, ce qui est non seulement nettement moins qu'en Suisse (38'000), mais semble tout à fait marginal par rapport à l'Espagne (546'000), l'Italie (390'000) et la France (116'000). Néanmoins, le taux de chômage reste stable à 3,4 pour cent, alors qu'il est de 4,5 pour cent en Suisse et de 3,9 pour cent dans la zone euro (selon la définition du BIT²).

La croissance des salaires dans la zone euro s'est élevée à 4,4 pour cent au troisième trimestre 2024 par rapport à l'année précédente, ce qui soutient la demande intérieure. Les premiers signaux positifs apparaissent également dans l'indice des directeurs d'achat pour l'industrie. En outre, de nouvelles baisses des taux d'intérêt pourraient stimuler la conjoncture. Selon le FMI, une croissance économique mondiale de 3,3 pour cent est prévue pour 2025, alors que la zone euro ne devrait enregistrer qu'une expansion modérée de 1,0 pour cent et l'Allemagne de 0,7 pour cent.

	Croissance démographique attendue (%, moyenne sur 5 ans)	Inflation (% par rapport à l'année précédente)	Chômage (%)	Stabilité politique, absence de violence (classement au centile)	Note moyenne de solvabilité
Allemagne	-0,1%	2,8%	3,4%	66%	AAA Stable
États-Unis d'Amérique	0,6%	2,9%	4,1%	47%	AA+ Stable
Royaume-Uni	0,4%	2,5%	4,4%	62%	AA- Stable
France	0,3%	1,8%	7,8%	56%	AA- Negative
Suisse	0,7%	0,6%	4,5%	88%	AAA Stable
Espagne	1,0%	2,8%	10,6%	55%	A- Positive
Italie	-0,2%	1,4%	6,2%	65%	BBB- Stable
Pologne	-0,2%	3,9%	3,0%	64%	A- Stable
Hongrie	-0,2%	4,8%	4,3%	72%	BBB Stable

Taux de chômage SECO: décembre 2024, 2,8 pour cent

Source: Wüest Partner 2024

¹Euro indicateurs EUROSTAT, 30 janvier 2025

²Définition du BIT: comprend tous les demandeurs d'emploi, alors que le taux de chômage selon le SECO ne prend en compte que les personnes inscrites à l'ORP.

Évolution économique

Une accélération de la croissance est attendue à partir de 2026: actuellement, la Banque centrale européenne prévoit 1,3 pour cent pour la zone euro et l'Allemagne. Ces prévisions sont toutefois sujettes à de grandes incertitudes, notamment en raison de l'escalade du conflit commercial, mais aussi d'autres impondérables liés au changement de cap politique aux États-Unis et aux instabilités politiques en Europe. En Allemagne, en France, en Grande-Bretagne, aux Pays-Bas, en Bulgarie, en Roumanie et en Autriche, les gouvernements sont en partie incapables d'agir ou sont occupés par des crises gouvernementales, ce qui complique les décisions de politique économique.

Après une période de hausse des taux d'intérêt jusqu'en septembre 2023, au cours de laquelle le taux de la facilité de dépôt a atteint 4,0 pour cent, la BCE a amorcé un tournant dans sa politique monétaire en juin 2024. Jusqu'en janvier 2025, le taux de dépôt a été réduit en cinq étapes à 2,75 pour cent, d'autres baisses, jusqu'à 2 pour cent, sont tout à fait envisageables en fonction de l'évolution de l'inflation. En décembre 2024, l'inflation s'élevait à 2,4 pour cent, mais certains secteurs comme les services continuaient d'enregistrer des taux d'inflation élevés, à 3,9 pour cent. Une normalisation du taux d'inflation aux alentours de 2,1 pour cent est attendue d'ici fin 2025.

Le franc suisse s'est déprécié de 1,3 pour cent par rapport à l'euro en 2024. Le taux de change EUR/CHF se situait à 0.94 EUR/CHF à la fin de l'année et a atteint 0.92 EUR/CHF à court terme. Les experts estiment que le taux se stabilisera dans cette étroite fourchette en 2025. Par rapport au dollar américain, l'euro s'est nettement déprécié. L'incertitude économique dans la zone euro met sa devise sous pression: un cours EUR/USD plus faible, proche de la parité, est attendu d'ici fin 2025.

L'Europe en chiffres

2,4%

Taux d'inflation de la zone euro
par décembre 2024

1,0%

Prévisions de croissance
économique pour 2025
zone euro

-1,3%

Dépréciation du franc suisse par
rapport à l'euro

Source: Eurostat 2025

Économie et marché immobilier Europe

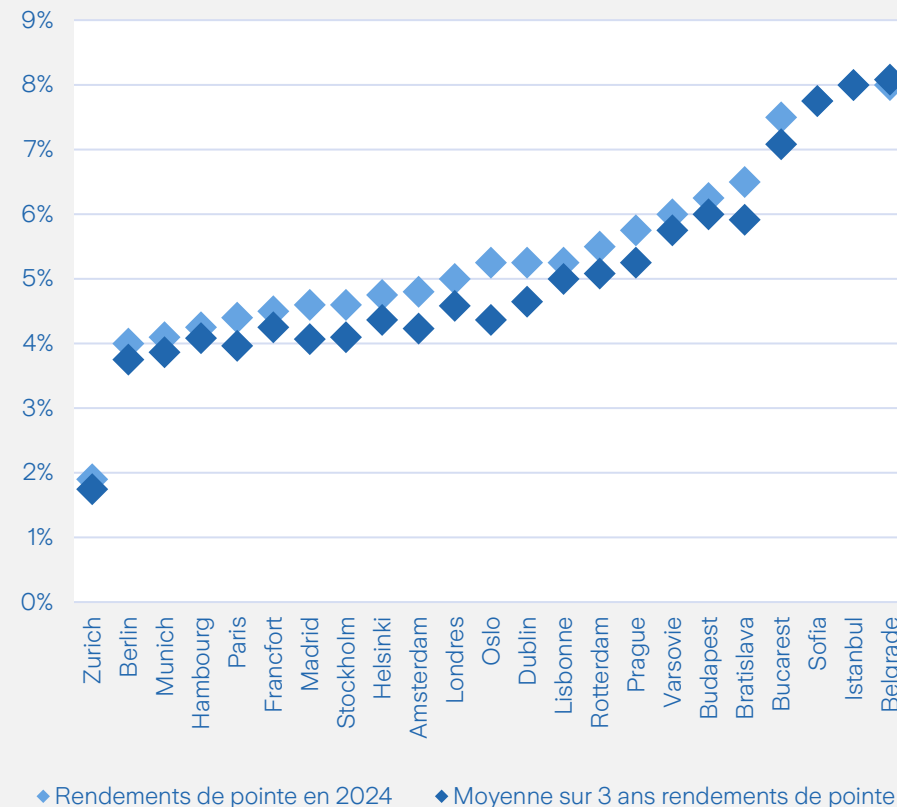
Marché des investissements

Malgré la faiblesse persistante de l'économie, les coûts de financement élevés et l'affaiblissement des marchés de la location, le marché européen des transactions devrait enregistrer en 2024, selon BNP Real Estate, une légère reprise (+21 pour cent) à un faible niveau, après que le volume a été presque divisé par deux en 2023. Les acquisitions sélectives de petits immeubles «Core» et «Core Plus» se sont multipliées. On s'attend à une nouvelle reprise en 2025, surtout si l'incertitude (sur les taux d'intérêt) diminue. Londres conserve sa position de leader grâce à une liquidité élevée et une forte demande internationale, suivie par Madrid, qui convainc par ses conditions générales positives et des perspectives économiques prometteuses. Les investisseurs opportunistes profitent désormais des baisses de prix et ciblent de plus en plus les actifs «Value Add».

Les rendements «prime» pour les bureaux et les commerces sont restés stables en 2024, mais on observe une hétérogénéité croissante en fonction de l'emplacement et de la qualité de l'immeuble. Les sites de bureaux secondaires ont enregistré des baisses de prix parfois importantes, notamment en raison d'un ralentissement de l'évolution des loyers. Pour les bureaux «prime» et les «high street retail», une légère compression des rendements s'annonce pour 2025.

On s'attend à ce que des ajustements soient apportés au Green Deal afin de maintenir un équilibre entre la protection du climat et la croissance économique – d'éventuelles dérogations pourraient fournir une certaine marge de manœuvre à cet égard. Parallèlement, les directives européennes (SFDR, EPBD et CSRD) renforcent déjà les exigences de transparence, d'efficacité énergétique et de reporting ESG des portefeuilles immobiliers. Les acteurs de l'immobilier sont donc incités à adapter leurs stratégies de portefeuille et d'exploitation afin de rester compétitifs à long terme et de prévenir les risques de ce que l'on appelle les «Stranded Assets». Parallèlement, les réglementations en matière de location et de logement dans les villes où l'offre est limitée accentuent la pression sur les rendements, ce qui pousse les investisseurs à se tourner de plus en plus vers des utilisations alternatives.

Taux de rendement à l'achat sur une sélection de marchés de bureaux européens



Source: Wüest Partner 2025

Économie et marché immobilier Europe

Le marché de la location

Sur le marché des surfaces de bureaux, les volumes de nouvelles locations restent nettement inférieurs à la moyenne de long terme. En conséquence, les taux de vacance ont continué à augmenter par rapport à l'année précédente dans presque toutes les villes européennes. En Allemagne, le taux de vacance est le plus élevé à Francfort (10,4 pour cent) et à Düsseldorf (10,1 pour cent), qui se trouve désormais à égalité avec Londres.

La demande sur les principaux marchés de bureaux se concentre sur des immeubles de qualité, conformes aux normes ESG et situés dans des endroits centraux (Central Business District (CBD), sites représentatifs). Cela a entraîné une nouvelle hausse des loyers «prime» au cours de l'année. À Munich en particulier, un nouveau record a été atteint avec 54 euros par mètre carré par mois et une croissance de 12 pour cent. Les actifs premium dans les centres-villes de Londres, Madrid et Paris ont également nettement profité de cette hausse. Un retournement durable de la demande de bureaux n'est pas attendu pour le moment, en raison du contexte économique et des nouvelles formes de travail.

L'année dernière, les surfaces de retail européennes n'ont bénéficié d'une demande robuste que sur les sites de premier ordre (segment du luxe), ce qui a entraîné une nette augmentation des loyers dans les principales métropoles. Les perspectives pour les surfaces logistiques destinées au commerce en ligne restent positives. Cette évolution est influencée par des tendances telles que le re- et nearshoring, ainsi que par le renforcement des réglementations ESG.



Économie et marché immobilier USA



Économie et marché immobilier USA

Évolution économique



Bien que l'inflation demeure élevée et que les taux directeurs n'aient été que légèrement abaissés jusqu'à présent, l'économie américaine se révèle résistante et affiche un rythme de croissance solide depuis le deuxième trimestre 2024. Selon le Bureau of Economic Analysis (BEA), le produit intérieur brut (PIB) corrigé de l'inflation a progressé de 2,8 pour cent sur l'ensemble de l'année 2024, soit légèrement plus que les prévisions de mi-2024. Les principaux moteurs de la croissance économique ont été la robustesse des dépenses de consommation privée dans les domaines des soins de santé et des loisirs et l'augmentation des exportations et des dépenses publiques. En revanche, le niveau de l'activité de construction dans le secteur résidentiel a été nettement inférieur à celui de l'année précédente.¹

Pour 2025, les analystes prévoient un léger ralentissement de la croissance dans différents scénarios, en fonction des changements de politique économique du nouveau gouvernement. Les prévisions varient donc considérablement selon les scénarios et sont sujettes à de grandes incertitudes, car il n'est pas certain que les promesses électorales du «Project 2025» soient mises en œuvre dans leur forme maximale. L'introduction de droits de douane, une forte déréglementation, l'expulsion d'immigrants illégaux ou une réduction drastique des dépenses publiques pourraient avoir un impact important sur le développement économique.

Les États-Unis en chiffres

2,8%

Croissance économique en 2024 (corrigée de l'inflation)

2,9%

Taux d'inflation de la zone euro par décembre 2024

-6,8%

Dépréciation du franc suisse par rapport au dollar américain

Source: Wüest Partner 2025

¹U.S. Census Bureau, janvier 2025

Économie et marché immobilier USA

Évolution économique

Avec 256'000 nouveaux emplois créés en décembre 2024, un chiffre supérieur à la moyenne de long terme, le marché du travail demeure solide. En décembre, le taux de chômage s'élevait à 4,1 pour cent, après avoir légèrement augmenté par rapport à l'année précédente. Il devrait encore progresser pour atteindre environ 4,3 pour cent d'ici fin 2025. La croissance des salaires réels est restée modérée, à +0,9 pour cent (décembre 2024 par rapport à l'année précédente).

Selon le Bureau of Labour Statistics (BLS), le taux d'inflation, qui avait atteint son niveau le plus bas en septembre 2024 (2,4 pour cent), a légèrement augmenté pour atteindre 2,9 pour cent en décembre, principalement en raison de la hausse des prix du logement, de l'énergie, de l'alimentation et des billets d'avion. Avec plus d'un tiers du panier de consommation, le logement est le facteur dominant des prix à la consommation aux États-Unis. L'offre limitée de logements en propriété et les loyers plus élevés ont longtemps empêché une baisse de l'inflation.

En décembre 2024, la Réserve fédérale américaine (FED) a certes laissé entendre qu'elle pourrait abaisser légèrement son taux directeur – actuellement compris entre 4,25 pour cent et 4,5 pour cent – dans le courant de l'année 2025, mais uniquement si le taux d'inflation tendait également de manière fiable vers l'objectif de deux pour cent. Les projections actuelles des membres du FOMC¹, datant de novembre 2024, prévoient un taux directeur de 3,9 pour cent jusqu'à fin 2025 et une nouvelle baisse des taux en 2026. L'évolution dépendra toutefois fortement de la dynamique du marché du travail et du taux d'inflation.

Depuis les élections de novembre 2024, le dollar américain s'est apprécié d'environ 5 à 10 pour cent par rapport aux dix principales devises, ce qui représente une forte appréciation en peu de temps. A moyen et long terme, on s'attend à un affaiblissement du dollar par contre au franc suisse, tandis qu'une évolution stable est attendue par rapport au yen et à la livre britannique.



¹U.S. Federal Open Market Committee

Économie et marché immobilier USA

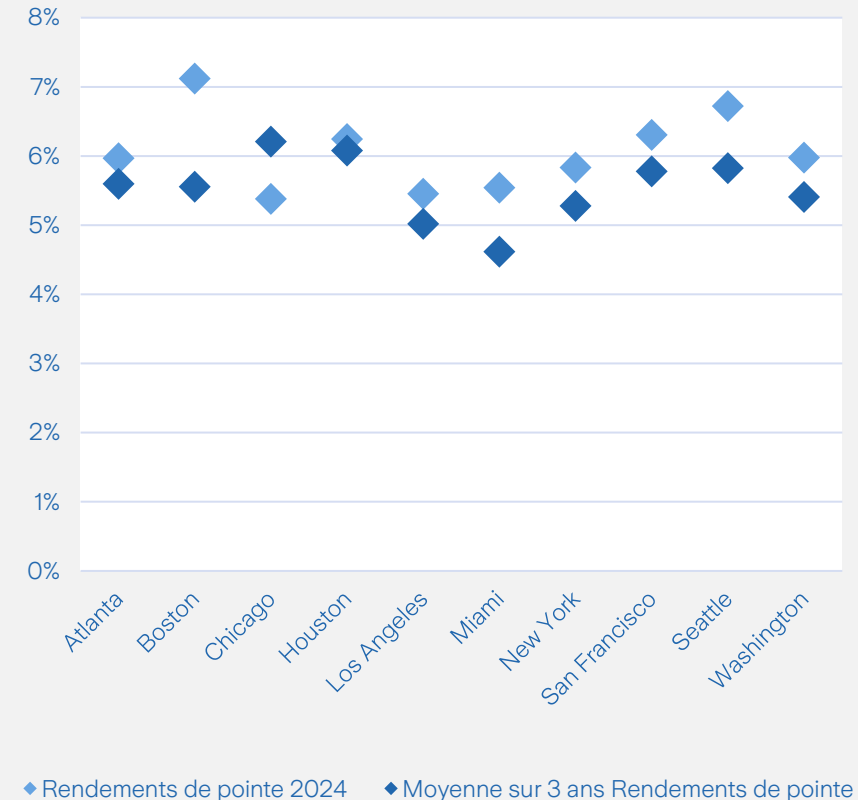
Le marché des investissements

La correction des prix sur le marché immobilier américain, qui dure depuis le milieu de l'année 2022, s'est poursuivie en 2024, bien qu'à un rythme de moins en moins rapide. Les prix ont encore reculé de 10 à 15 pour cent. En raison de conditions de crédit restrictives – en particulier dans le segment de l'immobilier de bureau – l'activité de transaction est restée modérée. Alors que d'autres segments de l'immobilier ont déjà dépassé leur point bas en 2024, une stabilisation de l'immobilier de bureau ne se dessine que pour l'année prochaine.

Les rendements initiaux de l'immobilier de bureau ont continué à augmenter et atteignent 6,5 à 7 pour cent pour les actifs de qualité dans les principales métropoles. Les surfaces logistiques de premier ordre rapportent environ 4,5 pour cent, mais la politique commerciale incertaine du nouveau gouvernement pèse fortement sur les perspectives de ce secteur. L'immobilier industriel pourrait en revanche profiter de la relocalisation croissante de la production sur le territoire national.

Malgré un assouplissement des réglementations fédérales, les investisseurs institutionnels devraient continuer à mettre en œuvre les normes ESG. Cela renforce l'écart entre les biens de premier ordre conformes aux normes ESG, qui font l'objet d'une forte demande de la part des investisseurs, et les biens non conformes, qui ont de plus en plus de mal à attirer les capitaux.

Sélection de rendements de premier ordre dans le segment des bureaux



Source: Wüest Partner 2025

Économie et marché immobilier USA

Le marché de la location

La demande sur le marché des bureaux s'est stabilisée au quatrième trimestre, mais reste nettement inférieure à l'offre, de sorte qu'il y a toujours plus de nouveaux espaces sur le marché qu'il n'en est absorbé. Bien que le taux de vacances moyen ait augmenté de 1,6 point de pourcentage au cours de l'année pour atteindre 20,9 pour cent près de la moitié des marchés américains ont connu une stabilisation, voire une baisse. Les sous-locations, souvent considérées comme un indicateur avancé, sont en net recul – un signal fort d'un possible retournement de tendance. Selon les analystes, les modèles de travail hybrides influencent davantage la demande de surfaces de bureaux que les éventuelles guerres commerciales ou les incertitudes politiques. Alors que des mesures favorables aux entreprises et une déréglementation pourraient renforcer les marchés de bureaux premium, la volatilité commerciale et une politique d'immigration restrictive présentent des risques potentiels à long terme, y compris pour d'autres segments de l'immobilier.

Malgré la faible demande, le marché a enregistré une croissance nominale moyenne des loyers de 2,1 pour cent sur l'ensemble de l'année 2024, selon Cushman & Wakefield. Parallèlement, les centres-villes et les quartiers d'affaires sont confrontés au défi de redéfinir leur concept d'utilisation optimal.

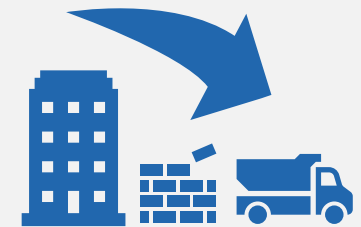
L'activité de construction a poursuivi son repli en 2024, en raison de la hausse des coûts de financement et de l'incertitude de la demande. Au quatrième trimestre, la surface de bureaux en construction a atteint son niveau le plus bas depuis 2011 et ne représente plus que 0,7 pour cent du parc total, soit moins de la moitié du niveau moyen d'avant la pandémie. Cette retenue persistante dans la construction devrait continuer à atténuer l'excédent de l'offre, contribuant ainsi à stabiliser le marché et à favoriser un éventuel retournement de tendance.

20,9%

Taux de vacance du marché des bureaux

2,1%

Croissance des loyers



Baisse de l'activité de construction

Source: Wüest Partner 2025

Aperçu de performance



Le rendement de l'investissement est de 4,1 pour cent par part en francs suisses et comprend un solide rendement net de 3,8 pour cent. Le rendement du capital était d'environ -5,1 pour cent à la fin de l'année, principalement en raison de dévaluations au premier trimestre dues à l'augmentation des taux d'actualisation. Le développement des devises étrangères a globalement influencé la performance avec +5,4 pour cent.

Réparti sur les fonds cibles en monnaie locale, le portefeuille européen a réalisé un rendement total de 1,95 pour cent en euros. Le portefeuille immobilier américain a atteint un rendement de -1,43 pour cent en dollars américains, tandis que le portefeuille immobilier Asie-Pacifique a enregistré un rendement de -1,53 pour cent.

Compte tenu des attentes de taux d'intérêt stables à en baisse, une stabilisation des valeurs du capital est prévue pour 2025. Cette évaluation est soutenue par l'activité transactionnelle accrue sur le marché, ce qui indique que la phase de découverte des prix touche progressivement à sa fin et qu'un consensus sur les prix est atteint. En Europe, ce processus est déjà plus avancé qu'aux États-Unis, où l'évolution de la reprise des marchés de capitaux dépend également du nouveau gouvernement.

Chiffres clés du portefeuille	
Valeur d'inventaire brute (VIB)	59'909'667
Valeur nette d'inventaire (VNI)	59'586'445
Valeur nette d'inventaire par part	1'006
Nombre de biens immobiliers sous-jacents	144
Marge EBIT	70,39%
Taux d'endettement	14,11%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,98%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,98%

Rendement	
Année d'exercice (VNI par part)	4,11%
5 ans p.a. (VNI par part)	-0,39%
Depuis l'émission p.a. (VNI par part)	0,11%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,11%
Rendement du capital investi (ROIC)	3,97%

Source: Huwiler 2024

Évolution de la valeur des parts



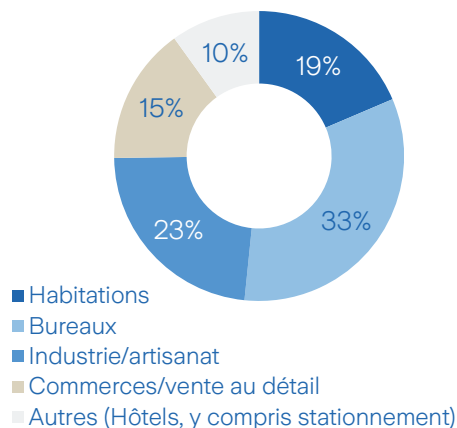
Stratégie

Avec désormais 144 propriétés dans plus de 16 marchés clés en Amérique du Nord, en Europe et en Asie, le portefeuille est largement diversifié. La stratégie d'investissement reste axée sur les «villes gagnantes», qui se sont également révélées plus résilientes au cours des 24 derniers mois.

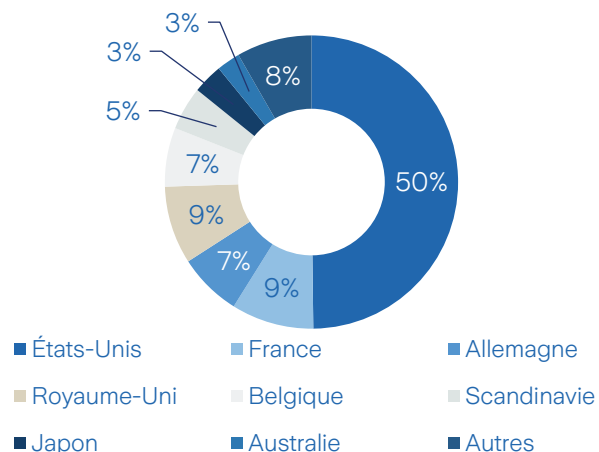
Pour répondre aux tendances macroéconomiques et générer une valeur ajoutée à long terme pour les investisseurs, une mise à jour des directives d'investissement a été effectuée au cours de l'année. Compte tenu des fondamentaux en déclin pour les immeubles de bureaux, l'allocation cible a été réduite et, en contrepartie, l'allocation cible pour la logistique a été augmentée.

Grâce à l'acquisition de nouveaux biens résidentiels dans le portefeuille américain et au Japon, l'allocation sectorielle a pu être augmentée de 12,3 pour cent à 18,6 pour cent. En même temps, l'allocation dans le secteur des immeubles de bureaux a été réduite de trois pour cent grâce à des ventes stratégiques.

Structure d'utilisation



Valeur de marché par région



Capitaux propres et étrangers

100%

Taux d'investissement

42

Investisseurs suisses fin 2024

14,1%

Taux d'endettement

À la fin de l'année, le taux d'investissement du groupe de placements Immobilier Global était de 100 pour cent. Comme il n'y a pas eu d'augmentations de capital en 2024, les engagements de capital sont restés inchangés à 62 millions de francs suisses. À la fin de l'année, un petit rachat de deux millions de francs a été enregistré, qui sera exigible en février 2026. Il est également réjouissant de constater qu'aucun des portefeuilles cibles ne présente de file d'attente de rachat. En look-through, 42 investisseurs suisses sont investis.

Le taux d'endettement reste faible à 14 pour cent malgré une légère augmentation. Cela est dû au fait que les taux d'intérêt aux États-Unis ont atteint pour la première fois un niveau attractif, permettant au portefeuille d'utiliser pour la première fois l'effet de levier pour financer des acquisitions.

Source: Zurich Invest SA 2024



Les corrections du marché offrent des chances

En raison de la correction du marché et de la demande temporairement perturbée du côté du capital, notamment en raison de la disponibilité limitée de fonds étrangers, des biens immobiliers avec des profils de rendement attractifs sont disponibles dans divers marchés et secteurs clés.



Focus sur la logistique

En particulier, les segments industriel et logistique se sont redressés à des points de prix attractifs et sont soutenus par de solides fondamentaux structurels. Une augmentation de l'allocation par des acquisitions est donc envisagée pour 2025.



Augmentation de l'allocation APAC

Nous visons à augmenter l'allocation stratégique en Asie de 10 pour cent actuellement à 15-20 pour cent. Cela optimisera davantage l'effet de diversification et représentera mieux le potentiel régional. Cet objectif doit être principalement atteint par des afflux de nouveaux capitaux.

Asset Management



L'assurance de la croissance durable des revenus et des rendements en espèces est au cœur de la stratégie de gestion des actifs ainsi que de la surveillance, du développement et de l'optimisation de la location du portefeuille. Les équipes locales de gestion des actifs ont également travaillé intensivement en 2024 à la location des espaces vacants. Le taux de vacance s'élève à un faible 5,1 pour cent fin décembre 2024. La durée moyenne pondérée restante des baux est de 5,9 ans jusqu'à l'option de résiliation.

En Europe, le secteur des bureaux offre en particulier un potentiel de relocation attractif avec des espaces immédiatement disponibles et vacants. Environ 10 pour cent des baux sont «at break» ou expirent d'ici décembre 2025.

Aux États-Unis, les grands contrats n'expireront qu'en 2026. Ils se concentrent principalement sur les espaces logistiques, où un potentiel d'amélioration attractif peut être exploité. Les préparations pour la relocation sont déjà en cours.

En Asie, en moyenne, 17 pour cent des baux expireront au cours des trois prochaines années, certains avec un potentiel d'amélioration significatif. De plus, l'accent continue d'être mis sur l'augmentation des revenus grâce à des augmentations annuelles contractuelles de trois pour cent en moyenne par an pour 60 pour cent des baux.

	Potentiel (en %)
Habitations	2,3 %
Bureau	10,9 %
Industrie/commerce	30,3 %
Commerce de détail/vente	-7,1 %
Autres	10,2 %
Total	11,7 %





Portefeuille européen

Un grand succès a été célébré à Londres. Les autorités locales ont accordé l'approbation définitive et incontestable pour le projet de construction «Bishopsgate» à Londres. CBRE a été mandaté pour commencer les préparatifs du processus de vente. Le lancement de la vente est prévu pour 2025, en fonction de l'évolution du marché. En attendant, l'équipe locale de gestion des actifs a chargé deux courtiers de la pré-location pour le projet afin d'offrir une sécurité de planification supplémentaire aux acheteurs potentiels.



Portefeuille américain

L'accent de la gestion des actifs était mis sur la stratégie de relocation du centre logistique «I-215» à Los Angeles. L'installation industrielle de première classe, de 22'000 mètres carrés, est entièrement louée à Rivian Automotive, Inc., jusqu'en juillet 2026. Rivian a la possibilité de prolonger le bail de cinq années supplémentaires, tandis que le propriétaire a une option de résiliation. Bien que le taux de vacance dans l'«Inland Empire» ait doublé par rapport à l'année précédente, le loyer contractuel actuel de 0.65 dollar américain par pied carré est bien inférieur au niveau du marché, ce qui augmente le potentiel de futures augmentations de loyer. Cependant, la situation changeante pour les négociations de bail nécessite une stratégie bien réfléchie. Par conséquent, l'équipe locale, en étroite collaboration avec les courtiers, travaille sur les meilleures options pour maximiser la valeur de la propriété et assurer une relocation réussie.

Portefeuille Asie-Pacifique

À la fin de l'année 2024, M&G a enregistré plusieurs succès de location. Dans le complexe résidentiel «Sturt Street» à Melbourne, en Australie, la dynamique de location a commencé immédiatement après la fin des travaux et, en un mois, les deux tiers des appartements ont été loués. Au «Agoya Minami Distribution Centre», un centre logistique au Japon, un autre tiers de l'objet a été loué au quatrième trimestre, portant le taux d'occupation à 67 pour cent. Aux «Centropolis Towers», un immeuble de bureaux à Séoul, en Corée du Sud, des renouvellements de baux ont été conclus avec un locataire, ce qui a permis d'obtenir une augmentation positive des loyers de 35 pour cent. Cette augmentation s'applique aux douze pour cent de la surface dont les contrats expirent en 2025.



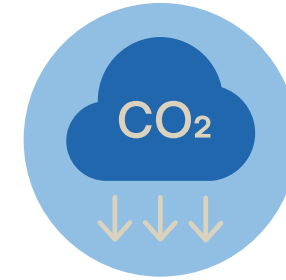
Revenus stables grâce à des stratégies clés éprouvées

Avec un objectif stratégique axé sur l'exploitation cohérente du potentiel des loyers, le groupe de placement ne générera pas seulement des revenus supplémentaires attractifs, mais pourra également renforcer davantage les valeurs du capital.



Augmentation ponctuelle de la vacance liée aux projets

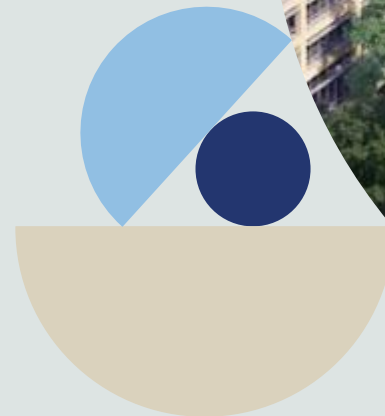
Les tâches qui en découlent peuvent entraîner temporairement une augmentation des surfaces vacantes liées aux projets. Cependant, la situation des revenus du portefeuille ne devrait pas être menacée par cela, mais renforcée à long terme grâce à des surfaces attractives.



Progrès dans la décarbonisation

La mise en œuvre des mesures permet en outre de respecter en permanence les exigences de plus en plus importantes en matière de durabilité et de poursuivre la voie de la décarbonisation.

Investissements/ désinvestissements



Achats

En décembre 2024, la propriété résidentielle «Matrix Hudson» dans la banlieue de Boston, Metro West, a été acquise pour 66,75 millions de dollars américains. Le complexe multifamilial, construit en 2017, comprend 176 appartements et était occupé à 95 pour cent au quatrième trimestre. Notre objectif est de fidéliser les locataires, d'augmenter les loyers et de collaborer avec Willow Bridge.

De plus, le portefeuille asiatique a acquis une participation de 50 pour cent dans un portefeuille logistique à Sydney pour 207,5 millions de dollars australiens avec un rendement NOI de six pour cent.

Un autre achat à Minneapolis, MN, comprenant 140 appartements et un rendement net d'acquisition attendu de 6,2 pour cent, est en phase finale de due diligence.

Ventes

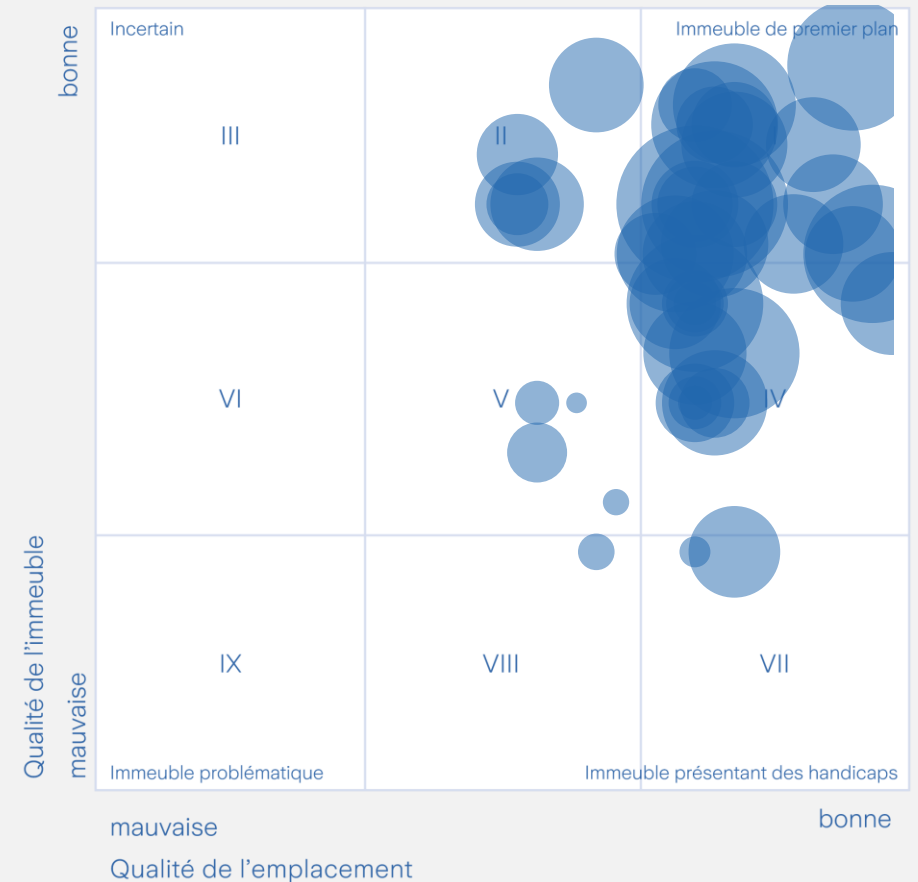
En 2024, trois petits actifs non stratégiques d'une valeur totale d'environ 30 millions d'euros ont été vendus avec succès en Europe. Cela comprenait:

- «Bâtiment 83» sur le campus de bureaux d'Amsterdam pour 1,7 million d'euros au quatrième trimestre
- Les propriétés «Berlin Kladow» et «Berlin Gatow» pour 28,7 millions d'euros au premier trimestre

D'autres ventes sont prévues pour 2025, y compris la participation de 50 pour cent dans la joint-venture «Metromar» à Séville et trois petits actifs logistiques en France, dont le processus de vente est déjà en cours.

En Asie, le fonds a vendu six tours résidentielles à Tokyo et Osaka, Japon, pour 10,9 milliards de yens japonais. Le prix de vente était 5,0 pour cent au-dessus de l'évaluation et a réalisé un IRR net moyen de 9,4 pour cent sur une période de détention de cinq à huit ans.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wüest Partner 2024

L'intégration d'une liste d'exclusion de locataires a été établie pour les procédures de candidature et de location avec les gestionnaires de propriétés, et tous les baux existants ont été vérifiés pour conformité avec la liste d'exclusion de locataires la plus récemment publiée. La vérification de la liste a également été intégrée aux procédures d'acquisition et de location, et aucune infraction n'a été constatée.

Tous les portefeuilles sont soumis à une vérification externe des données pour permettre une revue de nos données de consommation et de carbone par des tiers. La vérification du portefeuille a conduit à l'obtention d'une lettre d'assurance limitée.

Europe: L'équipe de gestion des actifs française a réalisé de nouvelles certifications BREEAM et des recertifications pour les deux hôtels du portefeuille (Barcelone et Gatwick) afin d'améliorer le niveau de certification.

États-Unis: Actuellement, 85 pour cent du portefeuille sont couverts par une certification de bâtiment vert. Une autre certification doit encore être soumise et approuvée. Nous prévoyons que 100 pour cent du portefeuille seront certifiés d'ici le deuxième trimestre 2025.

Asie: 83 pour cent des biens immobiliers possèdent des certifications de bâtiment vert. Douze pour cent ont des certifications en cours, ce qui signifie que des consultants ont été mandatés ou que le fonds attend la délivrance de certificats par les administrateurs de programmes locaux. Cela signifie que 95 pour cent des biens immobiliers sont soit certifiés, soit ont un plan de certification.

Vous trouverez plus d'informations sur la durabilité sur le web: www.zurichinvest.ch.

Cliquez ici pour accéder directement aux [chiffres clés de l'ASIP](#).

Chiffres clés environnementaux

Chiffres clés AMAS	2023*
Taux de couverture	86%
Mix de sources d'énergie	
– fossile	47%
– renouvelable	53%
Intensité énergétique (Scope 1, 2 & 3, en kWh/m ²)	132,8
Émissions de gaz à effet de serre (t CO ₂ e)	k.A.
Émissions de gaz à effet de serre (Scope 1, 2 & 3, in kg CO ₂ e/m ²)	35,8

*Les données sont agrégées et basées sur la moyenne pondérée par les capitaux propres au 31 décembre 2023. Les données ne sont pas auditées et peuvent encore changer en raison du processus continu de collecte des données.

Sources: Schroders, M&G, Measurabl 2024

Toutes les informations contenues dans ce document ont été établies avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Zurich Invest SA et la Zurich fondation de placement ne sont aucunement responsables de leur exactitude ni de leur exhaustivité et ne sauraient être tenues responsables des pertes éventuelles résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de Zurich Invest SA et de la Zurich fondation de placement au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Ce document revêt un caractère purement informatif et s'adresse exclusivement à son destinataire. Ce document ne constitue ni une incitation ni une invitation à l'établissement d'une offre, à la conclusion d'un contrat, à l'achat ou à la vente d'instruments de placement et ne remplace ni un conseil détaillé, ni un examen fiscal. Une décision d'achat doit être prise sur la base des statuts, du règlement et des directives de placement ainsi que du dernier rapport annuel de la Zurich fondation de placement. Ce document ne doit pas être reproduit, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, sans l'accord écrit de la Zurich fondation de placement ou de Zurich Invest SA. Il ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile leur interdit l'accès à de telles informations du fait de la législation en

vigueur. Tout placement comporte des risques, notamment ceux de fluctuations de valeur et de rendement. Les placements en monnaies étrangères comportent en outre le risque que la monnaie perde de sa valeur par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. La performance historique ne préjuge aucunement de l'évolution actuelle ou à venir. Les données relatives à la performance ne tiennent pas compte des éventuels commissions et coûts prélevés lors de l'émission et du rachat des parts. L'éditeur et administrateur des groupes de placement est la Zurich fondation de placement, à Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich. La banque de dépôt est State Street International Bank GmbH, sise à Munich (succursale de Zurich). La Zurich fondation de placement est gérée par Zurich Invest SA, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que le dernier rapport annuel et les fiches d'information, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Zurich fondation de placement. Ils sont également consultables sur www.zurich-anlagestiftung.ch. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs de la Zurich fondation de placement.