

Zurich fondation de placement Immobilier Global

Rapport semestriel 2024

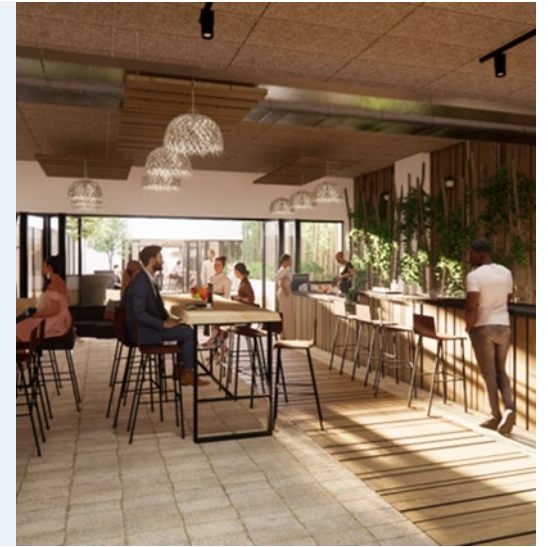
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Malgré les retards dans les baisses de taux d'intérêt par les banques centrales européennes et américaines, les valeurs des actifs se sont sensiblement stabilisées et le groupe d'investissement a affiché pour la première fois depuis 2022 un résultat positif de 4,06 pour cent au premier semestre.



Malgré des perspectives mondiales toujours prudentes pour 2024, avec un ralentissement de la croissance économique en Europe et aux États-Unis, la région APAC devrait être plus dynamique et moins volatile, avec une croissance stable et modérée de 2,5 à 3,0 pour cent.



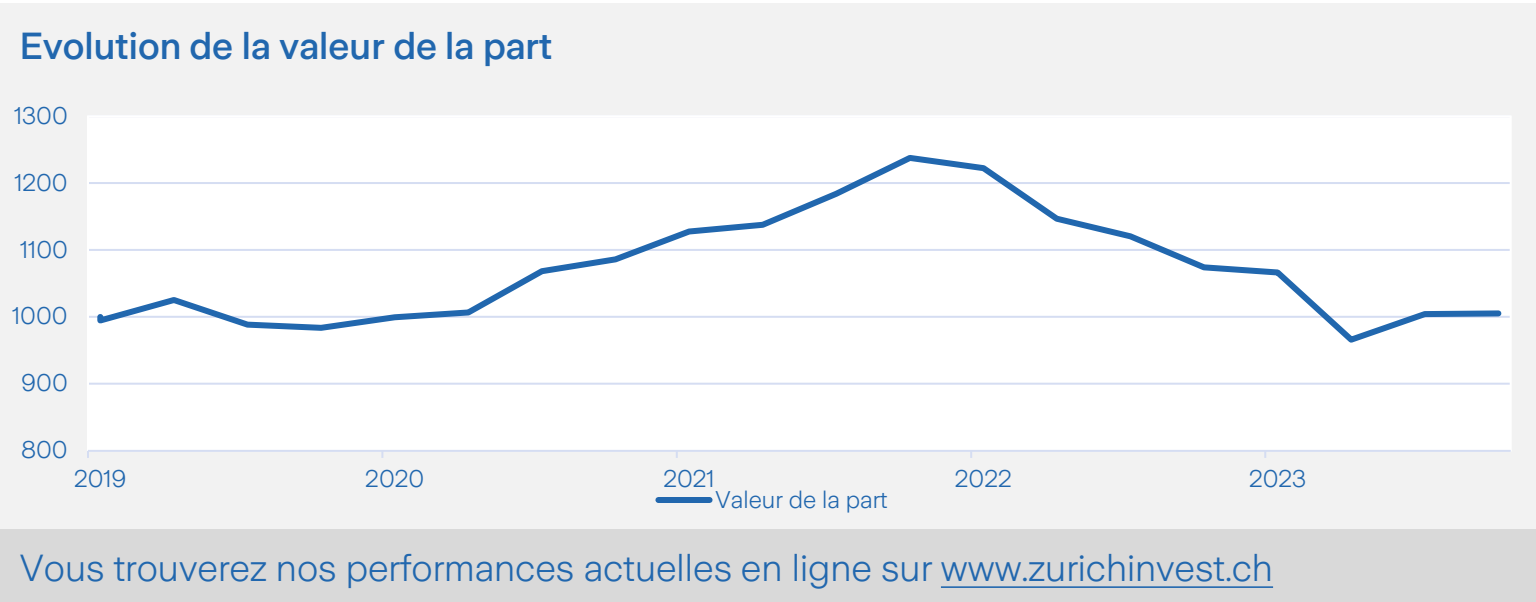
La qualité des bâtiments et des emplacements est restée le facteur le plus important sur tous les marchés des bureaux, car les immeubles de bureaux de premier ordre situés dans des emplacements centraux avec de fortes certifications ESG ont continué à afficher des taux d'occupation et des loyers plus élevés. Cela a entraîné un faible taux de vacance locative de 3,13 pour cent pour le groupe d'investissement.



Le secteur résidentiel continue de se distinguer par des fondamentaux convaincants. Les loyers moyens des logements à Tokyo ont augmenté de 5,2 pour cent en glissement annuel, soutenus par une forte migration nette. Bien que les taux de vacance aux États-Unis aient augmenté par rapport à des niveaux cycliquement bas et que la croissance des loyers ait été plus modérée en raison de l'arrivée de nouvelles offres sur le marché, cet effet a été atténué par un fort niveau de demande.

Performance

Au premier semestre, le rendement de notre instrument a été marqué par les développements globaux du marché immobilier et par des investissements importants dans les immeubles de notre portefeuille. De nouveaux projets et achats ont également influé sur le résultat. Notre stratégie se concentre sur l'amélioration de la qualité des bâtiments et de la situation géographique et l'obtention d'un rendement durable à long terme. Cette orientation stratégique nécessite des investissements importants à court terme et peut entraîner des fluctuations temporaires des revenus pendant le repositionnement et l'assainissement. L'objectif de nos investissements est de développer la valeur de nos immeubles, d'améliorer leur performance et de créer des opportunités de croissance à long terme. Avec l'achèvement des grands projets Austrasse à Zurich et des projets à Bâle, le rendement du cash-flow sera durablement augmenté, ce qui conduira à une amélioration du rendement des placements.

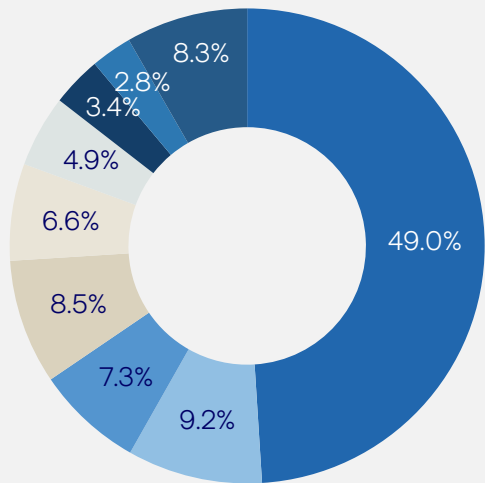


Chiffres-clés du portefeuille	
Valeur d'inventaire brute (VIB)	59'726'560
Valeur d'inventaire nette (VIN)	59'556'377
VIN par part	1'005
Nombre d'immeubles sous-jacents	79
Marge EBIT	74,23%
Taux de financement par des capitaux externes	13,49%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	1,05%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	1,05%

Rendement	
Année en cours (VIN par part)	4,06%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	N/A
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	0,11%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,06%
Rendement du capital investi (ROIC)	3,89%

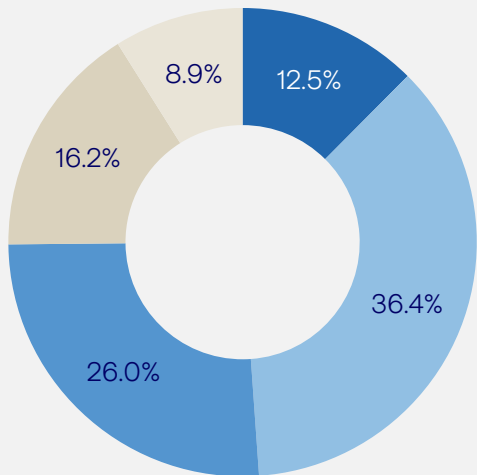
Composition du portefeuille

Par région



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

Structure d'utilisation

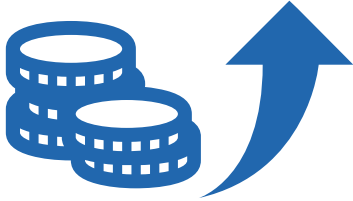


- Habitations
- Bureaux
- Industrie/artisanat
- Commerces/vente au détail
- Autres (y compris stationnement)

Exposition en devises étrangères

Devises	Exposition
USD	48,98%
EUR	29,16%
GBP	8,14%
AUD	3,29%
JPY	2,57%
DKK	2,02%
SGD	1,80%
KRW	1,77%
SEK	1,51%
HKD	0,46%
CHF	0,31%

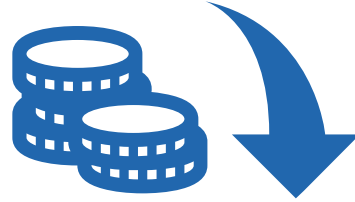
Stratégie / Perspectives



Assurer des revenus stables à long terme grâce à des acquisitions

Les crédits qui doivent être refinancés devront faire face à des critères de prêt plus stricts et à des taux d'intérêt plus élevés. Cela, combiné à des augmentations de capital modestes et à des investissements en capital réduits en 2023, pourrait entraîner davantage de ventes forcées en 2024.

Avec la stabilisation des rendements, une opportunité pourrait se présenter pour acquérir des propriétés à des prix d'entrée attractifs et réaliser des investissements de «meilleure cuvée».



Discipline des coûts et gestion des risques

Dans ce même contexte, les objectifs stratégiques pour 2024 continueront de se concentrer sur le maintien du cap et l'atteinte des objectifs dans les domaines du portefeuille, de la gestion des actifs et des critères ESG.

Cela inclut une stricte discipline des coûts tant au niveau des propriétés qu'au niveau du portefeuille et l'utilisation tactique de la dette, par exemple dans le cadre de transactions ou de projets.



Réduction des vacants et avancement des projets

Un autre objectif des gestionnaires d'actifs est de louer les espaces vacants restants et de faire progresser les travaux de construction et de rénovation dans les délais et les budgets prévus.

Ainsi, des valeurs capitales devraient être réalisées à moyen terme et les risques réduits.

Asset Management



Londres, Bishopsgate 55

Au Royaume-Uni, l'équipe a mis en œuvre les dernières exigences légales imposées par les autorités locales. L'autorisation de construire la tour sera délivrée le 21 août 2024, après 6 semaines de contrôle judiciaire.

Le moment et la stratégie pour une vente aussi réussie que possible seront déterminés dès que la planification complète sera achevée.



Melbourne, Sturt Street

L'immeuble d'habitation et de bureaux de 18 étages en est à sa dernière phase, la fin des travaux étant prévue pour fin août 2024.

L'équipe de projet a terminé le gros œuvre et l'aménagement intérieur est en cours. La commercialisation et la location ont commencé en juin 2024, des échantillons de bureaux et d'appartements meublés étant prêts à être visités.



Raleigh, 4000 Paramount

Au cœur de Perimeter Park, le parc de bureaux de premier ordre de Raleigh et l'épicentre du secteur des sciences de la vie du Sud-Est, 4000 Paramount a été acquis au troisième trimestre 2022 avec un taux de vacance de 25 pour cent.

Grâce au succès de la location de 5 pour cent supplémentaires de la superficie, le taux de vacance sera réduit à 10 pour cent au 12 juillet, conformément au plan d'affaires.

Investissements / Désinvestissements

Acquisitions

Au premier semestre, aucune acquisition n'a été réalisée. Zurich Invest AG surveille, en collaboration avec ses partenaires locaux de gestion d'actifs, les activités d'investissement sur tous les marchés et secteurs pertinents.

Plusieurs opportunités d'investissement ont été présentées au JIC du sous-portefeuille américain. En raison d'une offre de prix supérieure d'un concurrent lors de la procédure d'appel d'offres et d'un défaut découvert lors de la diligence raisonnable, chaque transaction a été abandonnée.

Ventes

La vente des deux propriétés commerciales Berlin Kladow et Berlin Gatow à un acheteur stratégique a été finalisée au premier trimestre 2024. Le prix de vente final a généré des gains en capital réalisés pour le fonds.

Aucune autre vente n'a été effectuée au premier semestre.

Propriété vendue



Durabilité

Tous les sous-portefeuilles ont de nouveau participé au benchmarking GRESB en 2024. Les résultats sont attendus au quatrième trimestre 2024. Lors de l'évaluation de 2023, la partie européenne du portefeuille a obtenu un score global de 92, ce qui lui a valu la quatrième place dans un groupe de comparaison de 14 participants. La partie asiatique a également été distinguée avec un score global de 91 points, obtenant ainsi cinq étoiles et la deuxième place dans un groupe de comparaison de 13 participants. La partie américaine, qui participait pour la première fois, a obtenu 77 points avec son portefeuille.

Lors de l'évaluation des opportunités d'investissement, les critères de durabilité jouent un rôle crucial. L'efficacité énergétique, les certifications, la connexion aux transports publics, ainsi que la gestion des déchets et les programmes de services deviennent de plus en plus importants. L'évaluation est strictement effectuée selon la voie définie par le groupe Zurich Insurance pour atteindre la neutralité climatique d'ici 2050.

En outre, des progrès ont été réalisés dans la définition d'un chemin concret de réduction nette des émissions au niveau des propriétés ainsi que dans la collecte de données. Les données d'émissions en cours des propriétés individuelles et de l'ensemble du portefeuille sont mesurées et intégrées dans les projets futurs. Cela permet aux gestionnaires d'actifs de disposer d'informations cruciales pour atteindre les objectifs des «Paris Alignment Benchmarks».

Pour plus d'informations sur la durabilité, veuillez [consulter le site web](#)

Accédez directement aux [Chiffres-clés d'ASIP](#)

Chiffres clés en matière d'environnement

AMAS Chiffres *	2022
Taux de couverture	97,8%
Mix énergétique	
- Electricité	30,5%
- Fossile	69,5%
Intensité de l'énergie (kWh/m2)	100,3
Emissions de gaz à eff. de serre (tCO2e)	n.d.
Intensité des gaz à eff. de serre (kg CO2e/m2)	37,4

*Les données sont agrégées et basées sur l'Equity Weighted Average au 31 décembre 2022. Les données ne sont pas auditées et peuvent encore changer en raison du processus continu de collecte de données.

GRESB Rating	Total
Schroders (Europa)	92
M&G Aisa (APAC)	91
ZAAM (USA)	77

Source: Amstein + Walthert (2023)

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 constitue une publicité. 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.