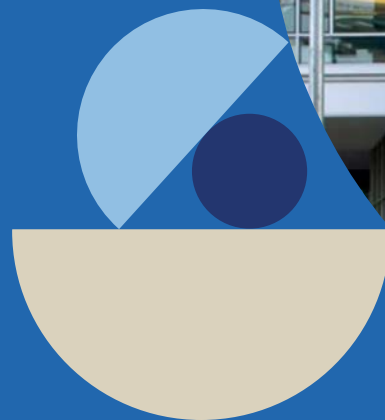


Zurich fondation de placement Immobilier USA

2021

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Highlights

Au 31 décembre 2021, la valeur globale du portefeuille (VIB) de ZAST Immobilier USA, qui comprend sept objets, s'élevait à **327 millions de dollars US**.



À 7,3 ans, la **durée moyenne des baux (WAULT)** demeure robuste, tandis que le **taux de vacance moyen** du portefeuille (**3,3 pour cent**) est faible par rapport au marché.



Les revenus locatifs totalisaient 10,9 millions de dollars US pour des charges d'exploitation de 1,6 million de dollars US, ce qui porte le **bénéfice d'exploitation à 9,3 millions de dollars US**. Le groupe de placement affiche un **rendement par part de 12,91 pour cent** pour l'exercice 2021.



Pour l'année 2021, le **rendement des capitaux propres investis** s'élève à **13,41 pour cent**. Étant donné que le fonds est en cours de développement et n'a encore fait appel à aucun capital externe, ce résultat annuel est extrêmement réjouissant.

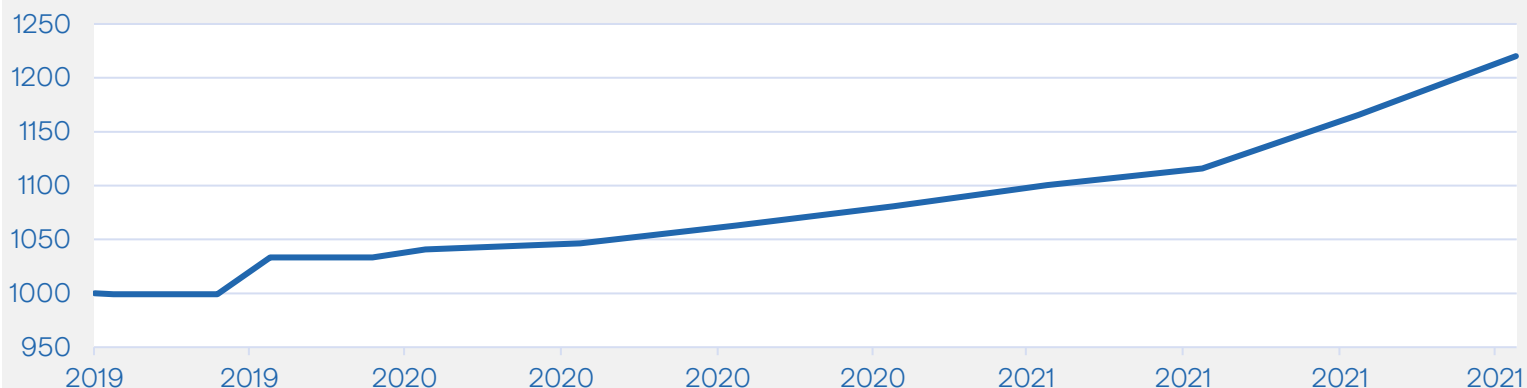
Aperçu des performances



En 2021, le rendement sur produits net courant est passé à 7,95 millions de dollars US (+2,36 pour cent, portant le rendement net par action à 2,77 pour cent), une base prometteuse pour la performance future du fonds. Par ailleurs, le portefeuille a également enregistré une appréciation de 25,5 millions de dollars US (+11 pour cent), principalement due à la revalorisation des investissements dans les objets logistiques.

Le I-215 Commerce Center (Los Angeles) a bénéficié d'une appréciation de 9 pour cent (5 millions de dollars US), le 2525 Enterprise (Chicago) une appréciation de 11 pour cent (4,0 millions de dollars US) et le Stanley Black and Decker (Charlotte, Caroline du Nord) de 6 pour cent (2,6 millions de dollars US). Les autres propriétés du groupe de placement ont également connu des revalorisations positives, essentiellement attribuables aux fondamentaux solides du marché et aux bons taux de location.

Évolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	358'744'549
Valeur d'inventaire nette (VIN)	324'585'495
VIN par part	1'220
Nombre d'immeubles sous-jacents	7
Marge EBIT	63,99%
Quote-part de financement par des capitaux externes	0%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	1%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	1,01%

Rendement

Année en cours (VIN par part)	12,91%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	N/A
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	9,28%
Rendement des fonds propres (ROE)	11,5%
Rendement du capital investi (ROIC)	13,41%

Stratégie

En 2021, le portefeuille comptait sept immeubles «core» au total, répartis dans six des 20 marchés cibles des États-Unis. L'allocation régionale est équilibrée: 34 pour cent dans l'Ouest, 30 pour cent dans le Sud, 24 pour cent dans l'Est et 11 pour cent dans le Midwest.

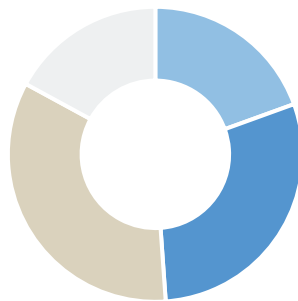
Grâce à de nouvelles soumissions pertinentes, l'allocation stratégique au secteur industrie/logistique a été entièrement réalisée, tandis que l'acquisition d'un premier immeuble d'habitation a permis une vaste diversification sectorielle.

Valeur de marché (en %)



- Charlotte, NC
- Los Angeles, CA
- Seattle, WA
- Chicago, IL
- Miami, FL
- Austin, TX

Part du loyer net



- Habitation
- Industrie/artisanat
- Bureaux
- Commerces/vente au détail

Engagements

env. **USD 228 mio.**

Capital d'investissement restant
(\$1 2022)

86%

Taux d'investissement fin
2021

0%

Quote-part des
capitaux externes

À la fin de l'exercice, trois investisseurs directs et deux investisseurs indirects ont rejoint le groupe de placement Immobilier USA. Au 31 décembre 2021, les engagements de capital totalisaient 325 millions de dollars US. En décembre 2021, une nouvelle augmentation de capital de 60,45 millions de dollars US a pu être assurée avec date de valeur janvier 2022. Sans inclure les nouveaux afflux, les trois investissements réalisés portent le taux d'investissement à 86 pour cent actuellement.



Focalisation sur la diversification stratégique



Investissements supplémentaires dans l'immobilier résidentiel et commercial



Taux d'investissement pleinement exploité

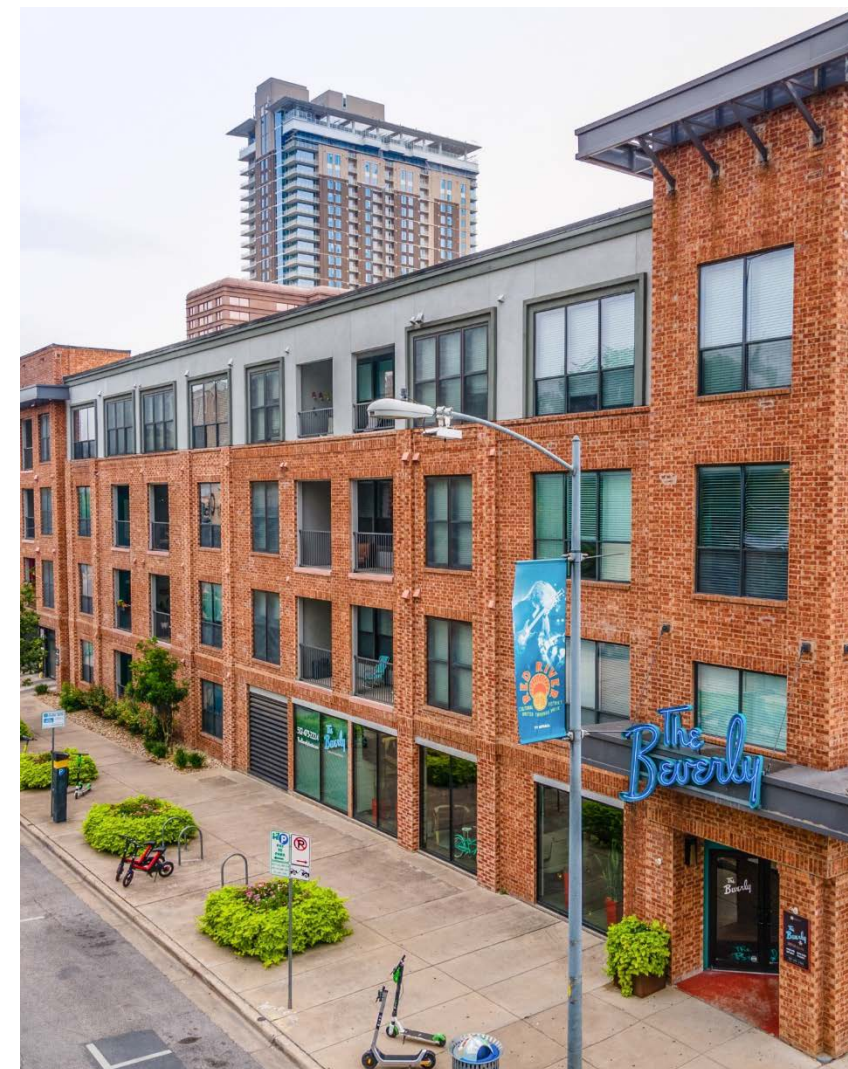
Nous nous attendons à ce que les pressions inflationnistes perdurent en 2022. Comme, contrairement à l'Europe, les loyers résidentiels aux États-Unis peuvent être ajustés chaque année, nous continuons d'accroître la diversification dans le secteur du logement. De plus, nous nous tournons vers les investissements dans les surfaces commerciales présentant des baux à moyen terme particulièrement rentables, qui devraient, une fois le marché stabilisé, générer une plus-value intéressante lors de nouvelles locations.

Portefeuille et Asset Management



En 2021, la pandémie n'a eu qu'un impact marginal sur les activités du gestionnaire d'actifs. Au cours de l'année, 1,6 million de dollars US ont été investis dans l'entretien et l'aménagement des objets, conformément à la stratégie. La majeure partie est allée à l'optimisation des espaces vacants du 300 West Summit, à Charlotte. Cet immeuble est à présent entièrement loué.

	Loyer net USD/mois	Loyer du marché USD/mois	Potentiel %	Loyer net USD/ft²/an	Loyer du marché USD/ft²/an
Habitation	2'835'993,12	3'198'396,24	12,78%	24,90	28,08
Bureaux	4'282'146,96	4'677'356,89	9,23%	38,62	42,18
Industrie/artisanat	4'958'018,88	5'283'490,44	6,56%	5,71	6,09
Commerces/ vente au détail	2'486'881,20	2'450'190,87	-1,48%	47,37	46,67
Total, quatre types d'usages	14'563'040	15,609,434	7,19%	26	28





Rénovation du 300 West Summit (Charlotte, Caroline du Nord)

La modernisation de l'immeuble du 300 West Summit a maximisé son attractivité. Les travaux ont mis en relief les caractéristiques distinctives du bâtiment en les adaptant à l'aménagement intérieur, contemporain. Des baux avantageux ont été signés avec les locataires Eight Eleven Group et East Rock Capital. Les deux contrats courent sur plus de 60 mois.



Immeuble Terry Thomas (Seattle, Washington)

En octobre 2021, l'ancien cabinet dentaire situé dans cet immeuble a été loué à la Northeastern University, qui y a emménagé en décembre. Elle poursuit également, à compte de locataire, l'aménagement des 3^e et 4^e étages, qui devrait être achevé à l'été 2022. À cette fin, l'équipe Property Management met à disposition de la Northeastern University un budget d'environ 537'000 dollars US, qui ne devrait pas être dépassé.

Autres

Après son acquisition en décembre 2021, l'immeuble d'habitation The Beverly à Austin (Texas) a été intégré avec succès à la plateforme de Property Management. La société de gestion immobilière RPM Living a pu maintenir le taux d'occupation à 96 pour cent, tout en négociant des hausses de loyer de plus de 10 pour cent en moyenne.



Appréciation des
immeubles



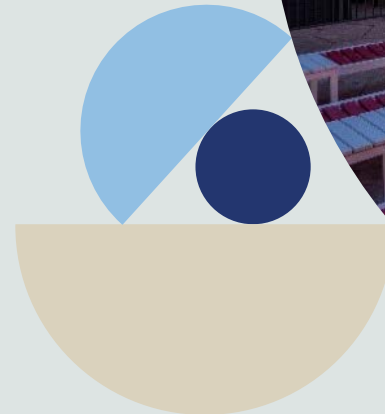
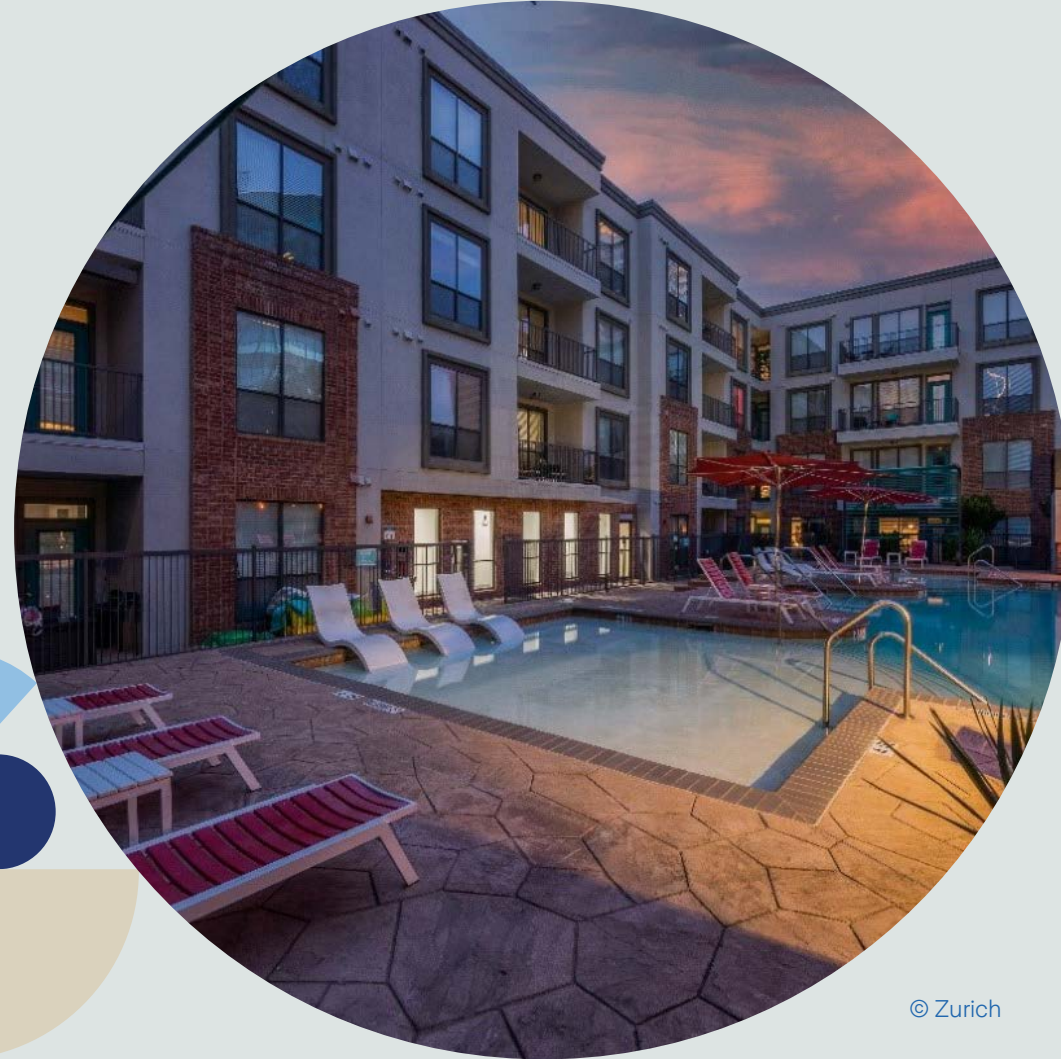
Optimisation de la
commercialisation



Amélioration des critères de
durabilité

L'équipe d'Asset Management se concentre sur la croissance à long terme de la valeur des objets, en optimisant la stratégie de commercialisation. Les discussions actives avec les locataires sont essentielles dans cette optique. Les projets commerciaux des différents immeubles sont constamment réexaminés et ajustés au besoin, en tenant compte d'aspects supplémentaires liés à la durabilité.

Investissements/ désinvestissements



Acquisitions

En 2021, trois nouveaux investissements totalisant environ 144 millions de dollars US ont été réalisés. Deux immeubles logistiques se sont ajoutés au portefeuille, l'un situé à Chicago et l'autre à Los Angeles.

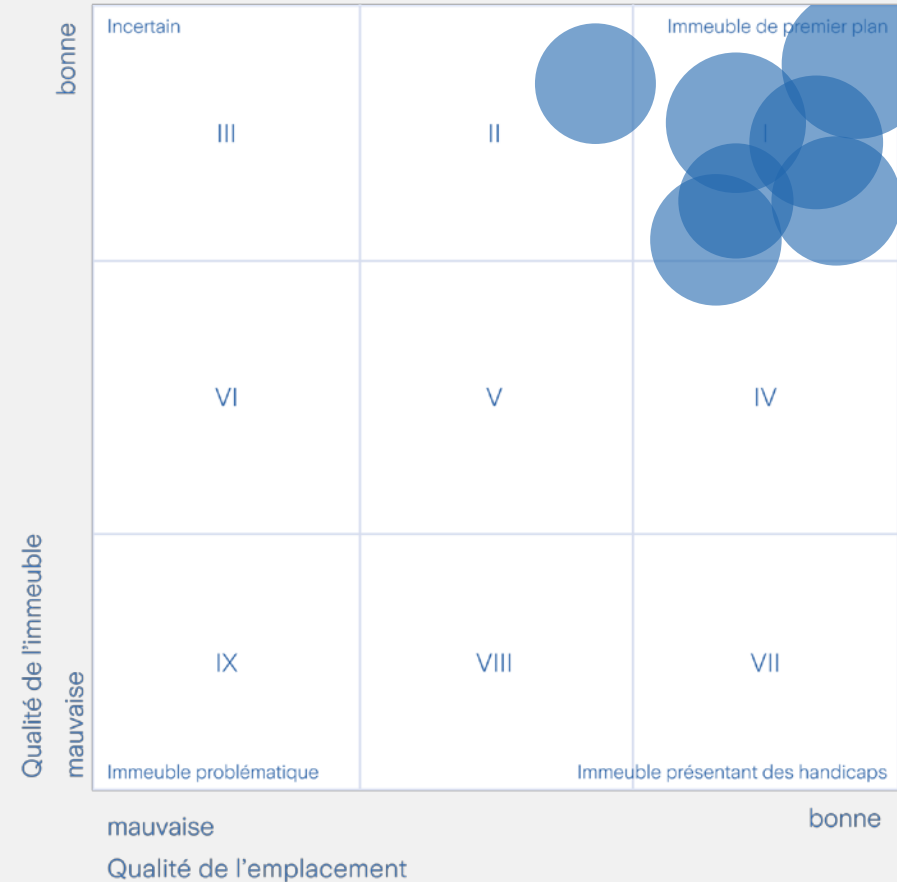
Dans les deux cas, le travail de réseautage de l'équipe chargée des transactions a porté ses fruits: les deux objets ont été acquis à des prix avantageux, et un gain substantiel a pu être comptabilisé.

Le troisième achat concerne un immeuble résidentiel près du centre-ville d'Austin (Texas), qui nous a séduits par l'excellente structure du bâti et sa desserte optimale en termes de transports. Du fait de son dynamisme démographique, Austin présente d'excellentes conditions macroéconomiques, qui attirent de nombreux acteurs du secteur technologique.

Ventes

Le portefeuille étant encore en phase de développement, aucun objet n'a été vendu en 2021.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Les considérations liées aux critères ESG font partie intégrante des activités de Zurich Alternative Asset Management Ltd (ZAAM) et sont au centre de sa philosophie d'entreprise responsable. ZAAM privilégie les acquisitions respectant des principes ESG stricts. L'évaluation des opportunités d'investissement tient compte de multiples critères de durabilité. En outre, le Groupe Zurich entend atteindre la neutralité climatique d'ici 2050 et poursuit cet objectif avec rigueur.

Le cabinet de conseil réputé Measurbl, basé à Seattle et spécialiste de la durabilité, a été engagé comme partenaire stratégique. Il mesurera et surveillera la consommation et l'utilisation d'énergie du portefeuille immobilier. La plateforme proposée par Measurbl automatise la collecte et le suivi de l'approvisionnement et de la consommation d'énergie sur l'ensemble du portefeuille et permet de surveiller l'empreinte carbone et les mesures ESG de chaque immeuble.

Objectifs

GRESB

>3 étoiles d'ici 2023

Zéro émission net

d'ici 2050