

# Zurich fondation de placement Immobilier USA

Rapport semestriel 2022

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



Ces prochaines années, les investisseurs immobiliers devront composer avec une inflation et des taux d'intérêt plus élevés. Néanmoins, **les taux d'intérêt réels toujours bas laissent espérer de bonnes performances à moyen terme** sur le marché immobilier étatsunien.

Malgré un bon début d'année, la forte inflation a exacerbé la **volatilité sur les marchés financiers**. Les banques centrales ont raffermi leur politique monétaire. Cependant, la principale épine demeure la guerre en Ukraine et ses lourdes conséquences. Malgré le ralentissement attendu du PIB, les **prévisions restent rassurantes**.

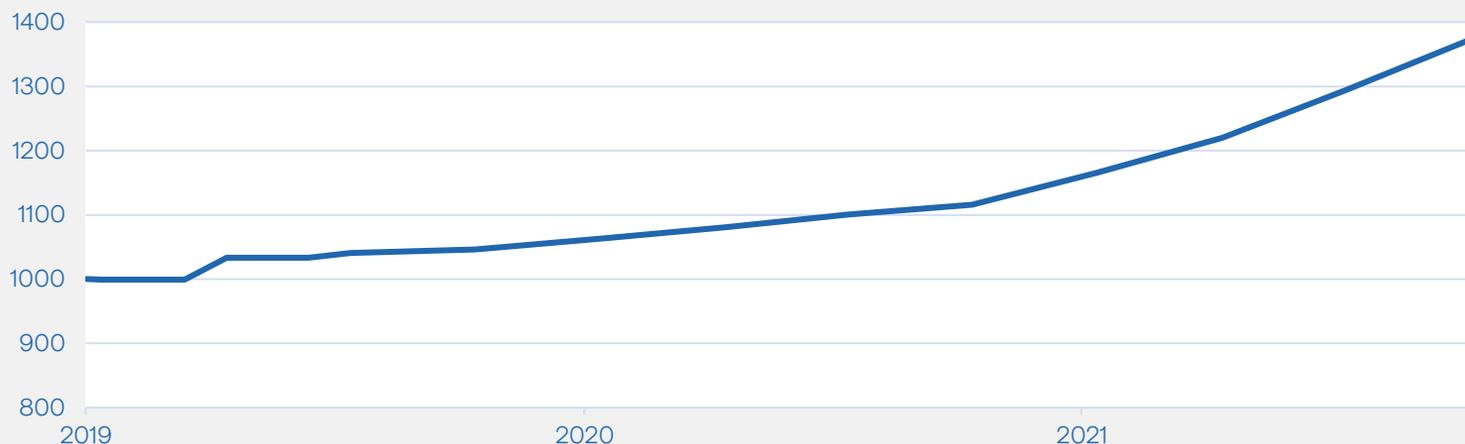
L'inflation galopante actuelle devrait largement se calmer au 2nd semestre 2022. Même si l'on s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent, le potentiel de hausse des rendements obligataires est limité, compte tenu des importantes revalorisations qui ont déjà eu lieu.

**Les faibles taux d'intérêt réels soutiendront la performance de l'immobilier étatsunien à moyen terme.** Le marché du travail tendu aux États-Unis pousse les revenus à la hausse. Ces deux facteurs appuient les fondamentaux prometteurs pour l'investissement immobilier aux États-Unis.



Les rendements en capital et sur recettes du fonds sont réjouissants, à 1,4 pour cent et 9,6 pour cent respectivement, pour un solide rendement total de 11 pour cent. L'appréciation du fonds, de 35,4 millions de dollars US au 1<sup>er</sup> semestre 2022, est principalement due à la revalorisation des sites industriels. C'est le I-215 Commerce Center (Los Angeles) qui a enregistré la plus forte appréciation. Stanley Black & Decker (Charlotte) et 2525 Enterprise (Chicago) ont également été réévalués à la hausse. L'inadéquation entre offre et demande a poussé les loyers vers le haut. Le taux de vacances dans le secteur industriel a particulièrement chuté dans les marchés clés tels la périphérie de Los Angeles. Le rendement des revenus reste appréciable dans tous les secteurs grâce à des fondamentaux toujours solides.

## Évolution de la valeur de la part

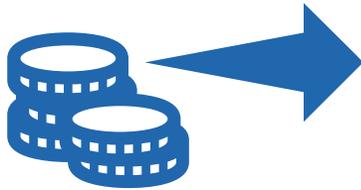


### Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	368'180'739
Valeur d'inventaire nette (VIN)	365'056'907
Valeur d'inventaire nette par part	1'372
Nombre d'immeubles sous-jacents	7
Marge EBIT	72,53%
Taux de financement par des capitaux étrangers	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	1,00%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	1,01%

### Rendement

Année en cours (VIN par part)	12,47%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	s.o.
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	12%
Rendement des fonds propres (ROE)	12,47%
Rendement du capital investi (ROIC)	10,99%



La pression inflationniste peut être compensée



Priorité stratégique: augmentation de l'allocation dans le secteur résidentiel



Investissements dans l'immobilier commercial

La pression inflationniste peut être compensée par l'ajustement annuel des loyers aux États-Unis. L'accent stratégique reste donc sur l'augmentation de l'allocation dans le secteur résidentiel en raison de la rareté du parc de logements aux États-Unis. Les investissements dans l'immobilier commercial présentant une structure contractuelle avantageuse assurent un bon mélange entre base de revenus solide et croissance possible des loyers sur certains marchés.

La menace d'une récession aux États-Unis persiste pour 2023. Le développement prudent et durable du portefeuille devrait assurer des rendements solides, même en cas de ralentissement conjoncturel. La diversification actuelle du portefeuille nous semble en mesure de compenser les incertitudes macroéconomiques.

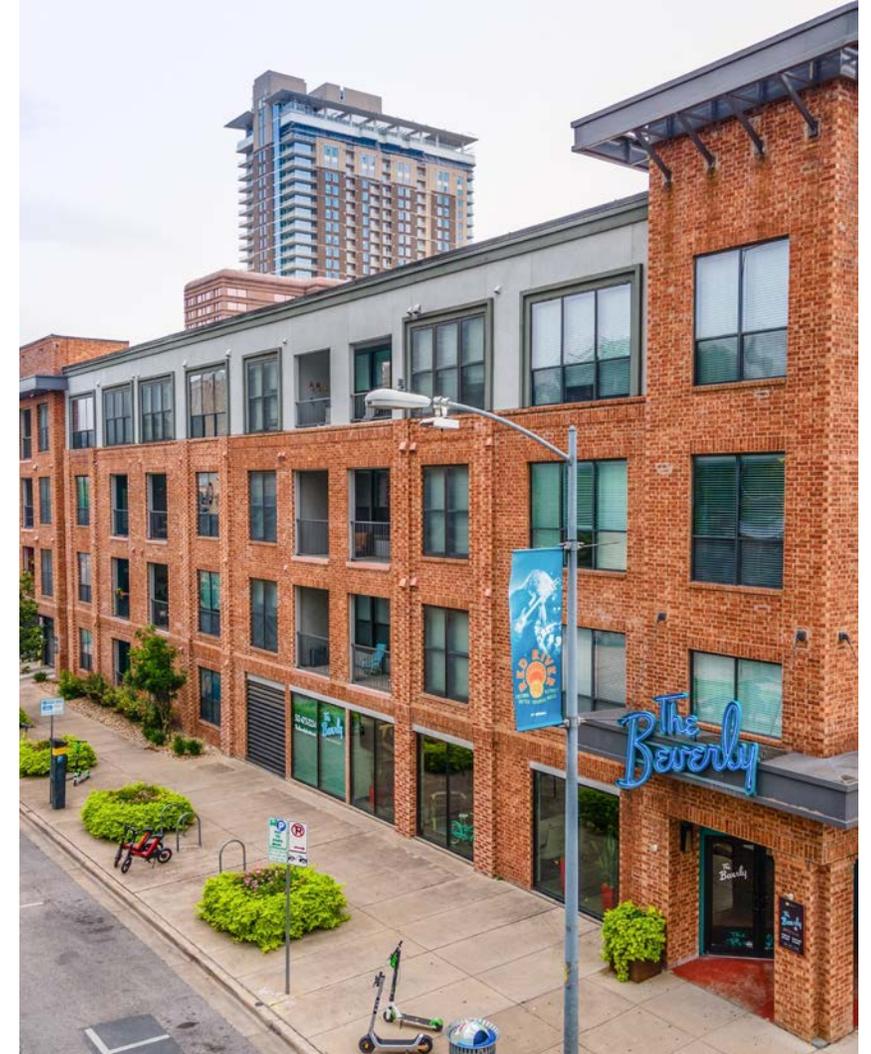
La pandémie a accéléré le changement structurel de la demande de biens immobiliers de par le monde. Les occupants de surfaces de bureaux s'adaptent aux formes de travail hybrides et accentuent leurs exigences en matière d'ESG. La demande sur les marchés de la logistique et du commerce de détail reste influencée par le comportement des consommateurs, toujours plus nombreux à acheter en ligne. Grâce à des fondamentaux solides, les marchés résidentiels se sont montrés résilients, même en période de turbulences. Dans l'investissement, la gestion et la location de nos immeubles, nous visons la pérennité de la croissance des revenus et des flux de trésorerie.

## Analyse et mise en œuvre de la stratégie d'effet de levier

À l'heure actuelle, nous analysons et réfléchissons aux manières de mettre en œuvre notre objectif de 20 pour cent d'endettement. Au 2<sup>nd</sup> semestre 2022, nous espérons obtenir une facilité de crédit à taux variable de 100 millions de dollars US, qui assurera la flexibilité et la rapidité nécessaires à d'autres acquisitions. Les distorsions et réallocations sur le marché dues aux incertitudes économiques et liées au marché des capitaux créent des opportunités d'achat intéressantes pour les investisseurs à long terme.

## Site industriel, Stanley Black & Decker

Pour ce site, nous étudions la possibilité d'installer des panneaux solaires en toiture. La durabilité est une priorité non seulement pour nous, mais aussi pour nos locataires. Dans la mesure du possible, nous travaillons avec eux pour atteindre des objectifs communs, tels que la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et l'adoption de sources d'énergie plus écologiques.





Conclusion du cycle de  
budgétisation-planification



Flux de revenus et valeurs  
durables



Échange actif avec les  
locataires

Notre cycle directeur de budgétisation-planification devrait s'achever au 2<sup>nd</sup> semestre 2022. La mission fondamentale de notre Asset Management se concentre sur l'accroissement des flux de revenus durables et de la valeur des immeubles à long terme par des mesures variées concernant la gestion et l'exploitation de ces immeubles. Lors de la location, l'accent est mis sur l'échange actif avec les locataires. Les projets commerciaux des différents immeubles sont constamment réexaminés et ajustés au besoin.

## Achats

Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, le groupe de placement a remporté un appel d'offres pour l'achat d'un immeuble pour un montant d'environ 30 millions de dollars US, conclu en juillet. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de catégorie A nouvellement construit, d'une surface de 9'300 m<sup>2</sup>, dans le segment de marché Perimeter Park à Raleigh (Caroline du Nord). Bien que l'immeuble soit neuf et loué à 72 pour cent, il a pu être acheté à des conditions intéressantes et avec un rendement élevé. Avec un WALT de 8 ans et la possibilité de louer les 2'300 m<sup>2</sup> restants, il s'agit d'une acquisition à un prix prudent qui constitue une bonne avancée pour le fonds dans un marché de bureaux dynamique. Ce huitième investissement du fonds est le premier à Raleigh et le troisième dans un immeuble de bureaux.

## Ventes

Le portefeuille étant encore en phase de démarrage, aucune vente n'est prévue pour 2022.

## ESG

Measurabl, un grand cabinet de conseil en développement durable basé à Seattle, a été engagé en tant que partenaire stratégique. Le logiciel Measurabl enregistre et surveille la consommation d'énergie et l'utilisation des immeubles. La plateforme de Measurabl automatise la saisie et le suivi de l'approvisionnement/la consommation d'énergie pour l'ensemble du portefeuille. Elle permet de surveiller l'empreinte carbone annuelle et les initiatives ESG des différents immeubles.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2022, en consultation avec CBRE (expert ESG), ZAAM a participé à un projet pilote du GRESB, qui s'est achevé en juillet. Sur cette base, nous prévoyons de soumettre le fonds Alpha Z au GRESB en 2023.