

# Zurich fondation de placement Immobilier USA

2022

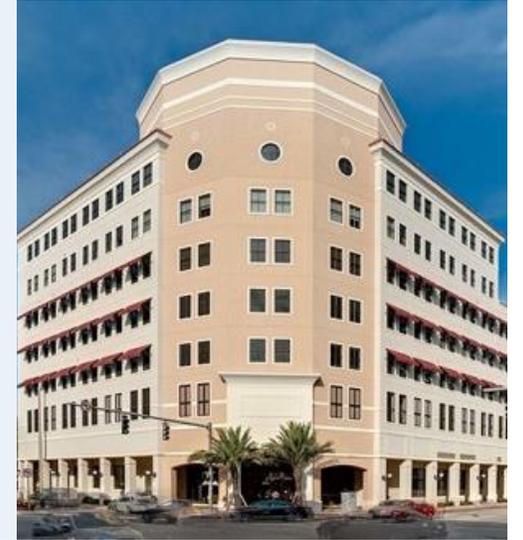
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA  
[zurichinvest.ch](http://zurichinvest.ch)



Malgré les perspectives positives à moyen terme pour les placements immobiliers, les investisseurs font preuve de patience, au vu du contexte actuel des taux d'intérêt, avant d'investir de nouveaux capitaux; cela se traduit par une baisse du volume des transactions. **Par ailleurs, la différence entre l'offre et la demande ne s'est toujours pas résorbée en ce début d'année.**



**Les fondamentaux de l'investissement immobilier restent toutefois solides,** notamment pour les objets résidentiels et industriels: la forte croissance des loyers et les faibles taux de vacance se maintiennent. Le commerce de détail se remet quelque peu des effets de l'explosion des ventes en ligne et d'autres mutations structurelles. **On observe depuis peu une croissance robuste des loyers et des valorisations.**

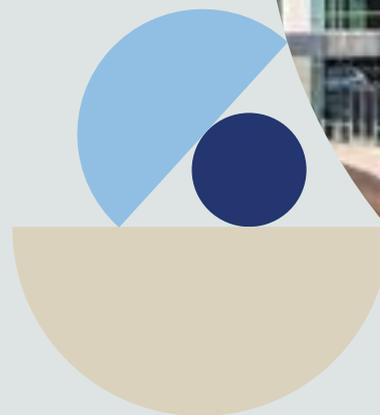


Le segment des bureaux continue de se débattre face à la généralisation du télétravail et des horaires de travail flexibles suite à la pandémie. **Nous surveillerons de près ce segment en 2023 pour comprendre comment les changements des modèles de travail affectent les entreprises, les marchés, les secteurs et l'immobilier au sens large.**



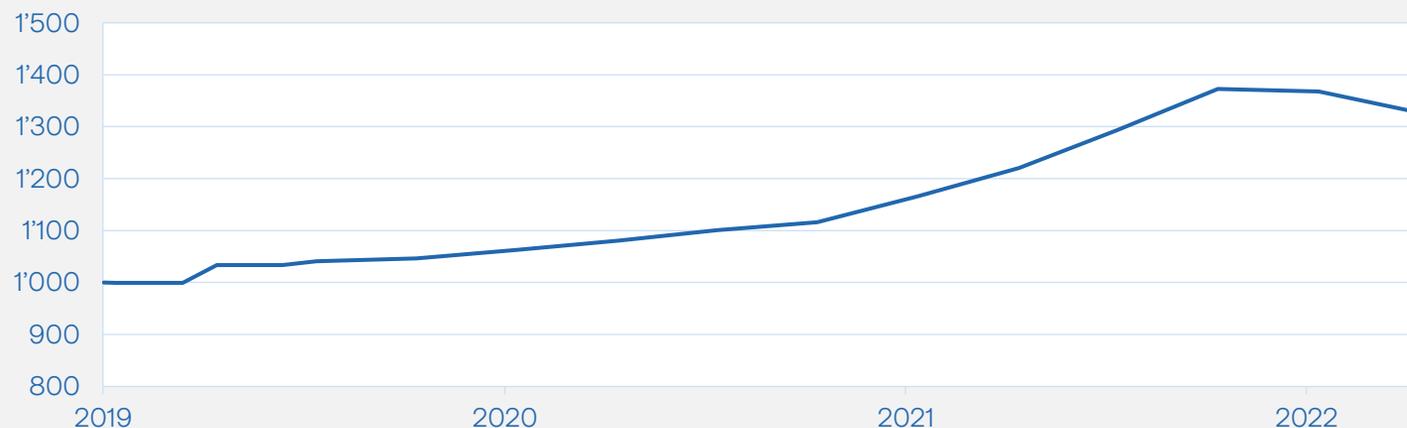
Nous restons prudemment optimistes, estimant que malgré les vents contraires qui affectent l'économie et les marchés en ce début d'année, la récession sera modérée. **Les fondamentaux solides de l'économie aux Etats-Unis, dans un environnement d'investissement constructif, laissent espérer une bonne performance à moyen terme.**

# Aperçu des performances



Les rendements appréciables du capital et des revenus du fonds (4,03 pour cent et 2,49 pour cent respectivement), ont permis de générer un solide rendement sur le capital investi (ROIC) de 6,52 pour cent. La forte appréciation des actifs du fonds au premier semestre 2022 s'explique surtout par la revalorisation des objets industriels. Au second semestre 2022, le fonds a enregistré des moins-values latentes, en grande partie dues à la révision des hypothèses sur le marché des capitaux. La hausse des taux d'intérêt a fait grimper les taux d'actualisation. Les dépréciations s'élevaient à environ 20 millions de dollars américains (-5,5 pour cent) aux troisième et quatrième trimestres. L'indice CAFI de rendement des placements pour l'année 2022 reste stable, à 8,75 pour cent.

## Evolution de la valeur de la part



### Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	430'736'617
Valeur d'inventaire nette (VIN)	426'602'419
VIN par part	1'327
Nombre d'immeubles sous-jacents	9
Marge EBIT	63,90%
Quote-part de financement par des capitaux externes	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,94%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,95%

### Rendement

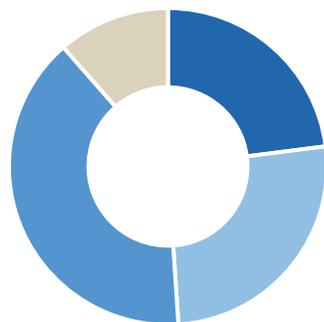
Année en cours (VIN par part)	8,75%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	N/A
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	9,12%
Rendement des fonds propres (ROE)	6,74%
Rendement du capital investi (ROIC)	6,52%

Source: Huwiler (2023)

## Stratégie

Fin 2022, le portefeuille comprend un total de neuf immeubles core, dans huit des 20 marchés cibles prédéfinis. L'allocation régionale est équilibrée: 44 pour cent dans l'Ouest, 22 pour cent dans le Sud, 25 pour cent dans l'Est et 9 pour cent dans le Midwest. L'allocation stratégique au segment commercial a pu être pleinement réalisée grâce à des acquisitions avantageuses, tandis que l'achat d'un deuxième immeuble d'habitation a permis d'élargir la répartition sectorielle. En 2023 aussi, nous nous concentrerons sur l'acquisition d'actifs résidentiels.

### Structure d'utilisation



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

### Valeur de marché par région



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

## Engagements

95%

Taux d'investissement

USD 22 M

Capitaux propres

env. USD 417,75 M

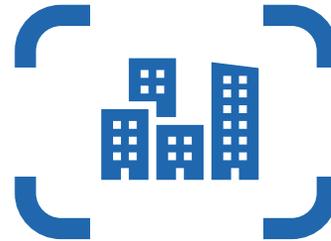
Engagements en capital des investisseurs

A la fin de l'année, trois investisseurs directs et deux investisseurs indirects ont rejoint le groupe de placement Real Estate USA. Au 31 décembre 2022, les engagements en capital des investisseurs (existants et nouveaux) s'élevaient à 417,75 millions de dollars américains, soit 61,75 millions de dollars américains de plus que l'année précédente. Cela se traduit par un taux d'investissement de 95 pour cent sur l'année 2022. Le capital initial a été entièrement investi. Les quelque 22 millions de dollars américains de capitaux propres sont des engagements d'investisseurs qui n'ont pas été appelés. L'implémentation d'une facilité de crédit est en cours d'examen; elle sera mise en œuvre dès que les capitaux propres seront entièrement investis.

Source: Zurich Invest SA (2023)



Potentiel de croissance de  
loyer plus forte



Priorité stratégique au  
secteur du logement



Bon mélange des valeurs  
patrimoniales

Pour compenser les pressions inflationnistes, les loyers résidentiels aux États-Unis peuvent être ajustés chaque année. Notre concentration stratégique demeure sur le segment résidentiel, étant donné le manque de logements dans le pays. De plus, les investissements dans l'immobilier commercial créent une base de revenus solide, avec un effet potentiel positif sur la croissance des loyers.

Si les États-Unis entrent en récession cette année, notre portefeuille est bien positionné. Sa composition actuelle, avec des échéances longues et une bonne solvabilité, permet de faire face aux incertitudes macroéconomiques.

Grâce à une gestion active des actifs et du portefeuille, nous veillons à ce que le portefeuille profite des changements structurels.

# Portefeuille et Asset Management



# Portefeuille et Asset Management

La pandémie a accéléré les mutations structurelles de la demande immobilière dans le monde entier. Les occupants de surfaces de bureaux s'adaptent aux modes de travail hybrides et durcissent leurs exigences en matière d'ESG. Cela stimule la demande d'espaces de meilleure qualité, bien aménagés. La demande d'installations logistiques et de surfaces de vente au détail reste influencée par le comportement des consommateurs, toujours plus nombreux à acheter en ligne. Les marchés résidentiels se sont montrés résilients face aux turbulences, grâce à leurs fondamentaux solides. Nos activités d'investissement, de gestion et de location visent à assurer une croissance durable des revenus et des rendements sur cash-flows.

	Loyer net USD	Loyer du marché USD	Potentiel %	Loyer net USD/ft²/an	Loyer du marché USD/ft²
Habitation	5'061'213	6'937'173	37,1%	27,11	39,53
Bureaux	6'330'867	6'951'292	9,8%	35,74	34,36
Industrie/artisanat	5'078'673	7'447'616	46,6%	5,81	8,48
Commerces/ vente au détail	2'655'102	2'405'050	-9,4%	44,48	50,00
Total	19'125'858	23'741'132	24,1%		





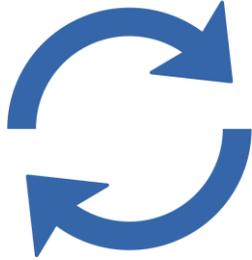
Au second semestre 2022, dans l'optique de notre stratégie visant un endettement de 20 pour cent, le fonds a examiné une facilité de crédit à taux variable de 125 millions de dollars américains, qui offrirait souplesse et rapidité en vue de nouvelles acquisitions. Afin d'obtenir cette facilité de crédit, nous avons conclu une phase de commercialisation avec JLL. Cependant, la volatilité des taux d'intérêt et les évolutions macroéconomiques ont restreint la capacité des prêteurs et bridé le marché des transactions. Le recours à des capitaux tiers est donc suspendu jusqu'à ce que le volume des transactions se clarifie et que les prêteurs soient en mesure d'accepter de nouvelles affaires et d'assurer des conditions concurrentielles adéquates.



Pour le complexe industriel de Stanley Black & Decker, nous envisageons l'installation de panneaux solaires sur la toiture. La durabilité étant une priorité pour nous comme pour nos locataires, nous travaillons avec eux pour atteindre des objectifs communs, tels que la réduction des émissions carbonées et l'adoption de sources d'énergie plus écologiques. Duke Energy et Altus Power ont soumis des offres pour installer un système de 1 MW sur le terrain; le locataire est impliqué dans le choix du prestataire. Nous tablons ainsi sur une réduction substantielle de la consommation d'électricité et des émissions de CO<sub>2</sub>.

## Autres

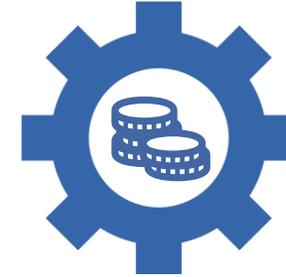
Le lotissement résidentiel de Santana Terrace à Santa Clara (Californie), acquis en juillet 2022, a été intégré avec succès à la plateforme de gestion des installations. Zurich Alternative Asset Management Inc. (ZAAM) a mandaté Cushman & Wakefield pour assurer la gestion sur place.



Fin du cycle de  
budgétisation et de  
planification



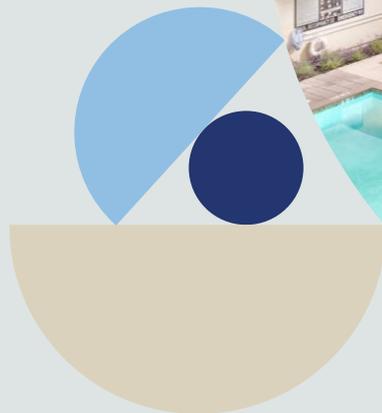
Vérifications des immeubles  
et des modèles d'affaires



Gestion disciplinée des  
actifs et du portefeuille

En 2022, nous avons achevé au complet notre cycle de budgétisation et de planification. Les modèles d'affaires des différents immeubles sont constamment revus et modifiés au besoin, de sorte que le portefeuille continuera à générer des rendements solides et stables. Les appréciations devraient être conformes au marché, quoique moins élevées que les records de 2021. L'activité sur les marchés des capitaux étant toujours fluctuante, l'accent sera mis davantage sur la gestion disciplinée des actifs et du portefeuille.

# Investissements/ désinvestissements



## Acquisitions

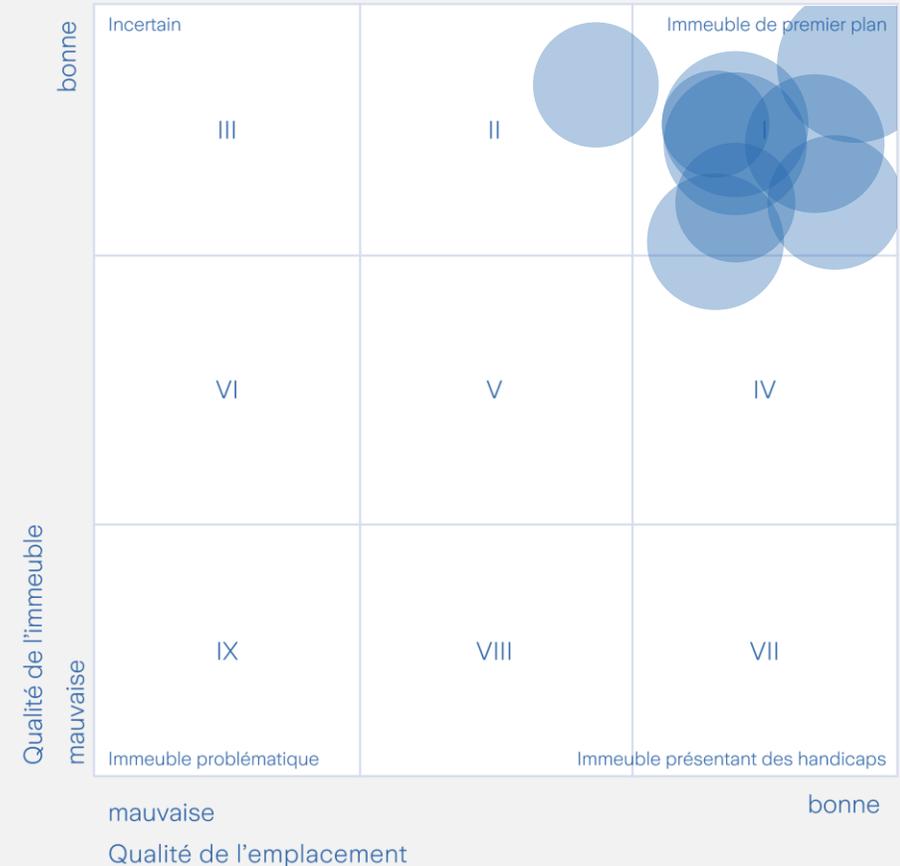
En 2022, notre première acquisition a été un immeuble de bureaux de catégorie A de construction récente, totalisant 9'300 m<sup>2</sup> et une valeur marchande d'environ 30 millions de dollars américains. Situé dans le sous-marché Perimeter Park à Raleigh (Caroline du Nord), il a été acquis à des conditions intéressantes et avec un rendement élevé, bien que les surfaces ne soient louées qu'à 72 pour cent. Avec une durée de huit ans et un potentiel de location restant d'environ 2'300 m<sup>2</sup>, il offre des opportunités de développement prometteuses.

Au second semestre, nous avons fait l'acquisition du complexe résidentiel Santana Terrace, construit en 2020 et comportant 92 unités. Il se situe dans la Silicon Valley, près du centre-ville de San José et du nouveau campus de Google. Les commerces «lifestyle» et les divertissements de Santana Row et Westfield Valley Fair à Santa Clara ne sont qu'à quelques minutes de route.

## Ventes

Le portefeuille étant encore en phase de démarrage, aucune cession n'était prévue en 2022.

## Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wuest Partner (2023)

Faisant partie intégrante des activités de Zurich Alternative Asset Management Inc. (ZAAM), les critères ESG sont au cœur de notre philosophie d'entreprise responsable. ZAAM privilégie donc les immeubles répondant autant que possible aux principes ESG. 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.

Measurabl, un cabinet de conseil en durabilité réputé basé à San Diego (Californie), a été engagé comme partenaire stratégique. Le logiciel de Measurabl enregistre et surveille la consommation d'énergie des immeubles, tandis que sa plateforme automatise la saisie et le suivi de l'approvisionnement/consommation d'énergie pour l'ensemble du parc immobilier. Cela permet de calculer l'empreinte carbone annuelle et d'évaluer les initiatives ESG pour chaque objet.

En 2022, nous avons mis en œuvre diverses initiatives en coopération avec CBRE, qui nous conseille en matière d'ESG. Celles-ci comprennent notamment l'obtention de certifications «Green Building», des enquêtes auprès des locataires, ainsi que l'implication de ces derniers dans les initiatives ESG. Par ailleurs, nous avons amélioré la couverture des données des fournisseurs de services aux collectivités qui desservent nos immeubles, dans le but de soumettre le fonds ALPHA Z à l'évaluation GRESB en 2023. Chez Stanley Black & Decker également, nous étudions des possibilités de décarbonation supplémentaires.

## Objectifs

AMAS Chiffres	2022*
Taux de couverture	91%
Mix énergétique	
- Electricité	79,4%
- Fossile	20,6%
Intensité de l'énergie (kWh/m <sup>2</sup> )	70,05
Emissions de gaz à effet de serre (t CO <sub>2</sub> e)	2'623
Intensité des gaz à effet de serre (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	19,39

\*Les données ne sont pas auditées et peuvent être modifiées en raison du processus continu de collecte des données.

Source: Measurabl (2023)