

# Zurich fondation de placement Immobilier USA

2024

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



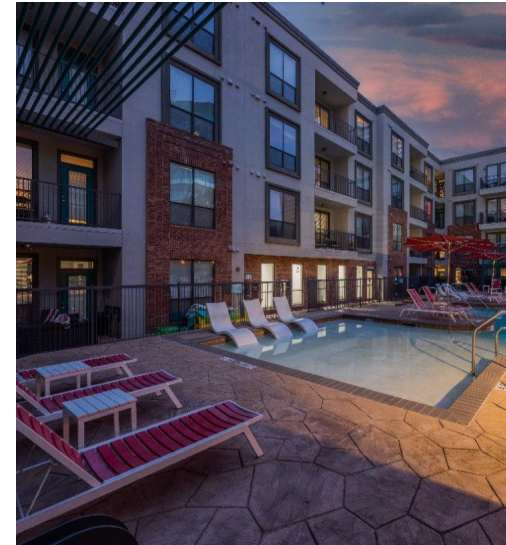
Bien que l'inflation reste élevée et que les taux d'intérêt directs n'aient été que légèrement réduits jusqu'à présent, l'économie américaine se révèle résistante et affiche un rythme de croissance solide depuis le deuxième trimestre 2024.



Le rendement du cash-flow net s'élève à 3,6 pour cent et a pu être augmenté de 18 pour cent en valeur absolue. En raison des dévaluations induites par le marché au premier trimestre et du report de la baisse des taux d'intérêt par la Réserve fédérale, une perte en capital de -5,3 pour cent a été enregistrée suite à la réévaluation.



En décembre 2024, un troisième bien immobilier résidentiel a été acquis pour 66,75 millions de dollars américains. L'immeuble «Matrix Hudson» est situé dans le marché dynamique de banlieue Metro West à Boston. Le portefeuille s'est étendu à 10 immeubles au total.



Le fonds a appelé 100 pour cent du capital des investisseurs. Il dispose actuellement d'une capacité d'investissement d'environ 141 millions de dollars américains, comprenant la réalisation du taux d'endettement visé d'environ 20 pour cent et une réserve de trésorerie de 26 millions de dollars américains.

# 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.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> U.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 FOMC<sup>1</sup>, 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.



<sup>1</sup>U.S. Federal Open Market Committee

# Économie et marché immobilier USA

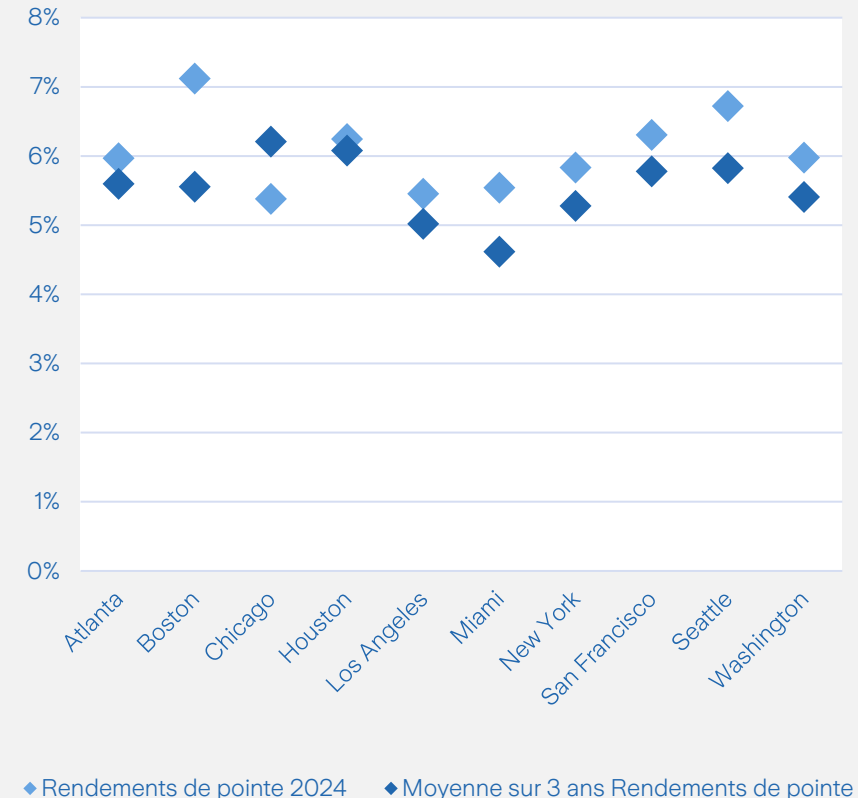
## Le marché des investissements

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

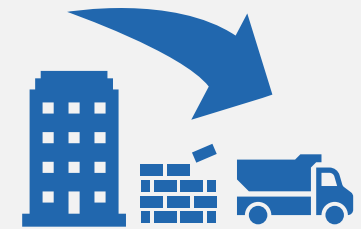
La demande sur le marché des bureaux s'est stabilisée au quatrième trimestre, mais reste nettement inférieure à l'offre, de sorte qu'il y a toujours plus de nouveaux espaces sur le marché qu'il n'en est absorbé. Bien que le taux de vacances moyen ait augmenté de 1,6 point de pourcentage au cours de l'année 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

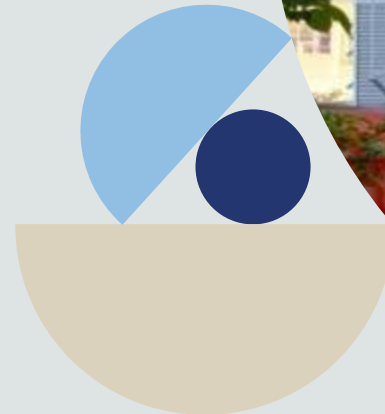
**2,1%**  
Croissance des loyers



Baisse de l'activité de  
construction

Source: Wüest Partner 2025

# Aperçu de performance



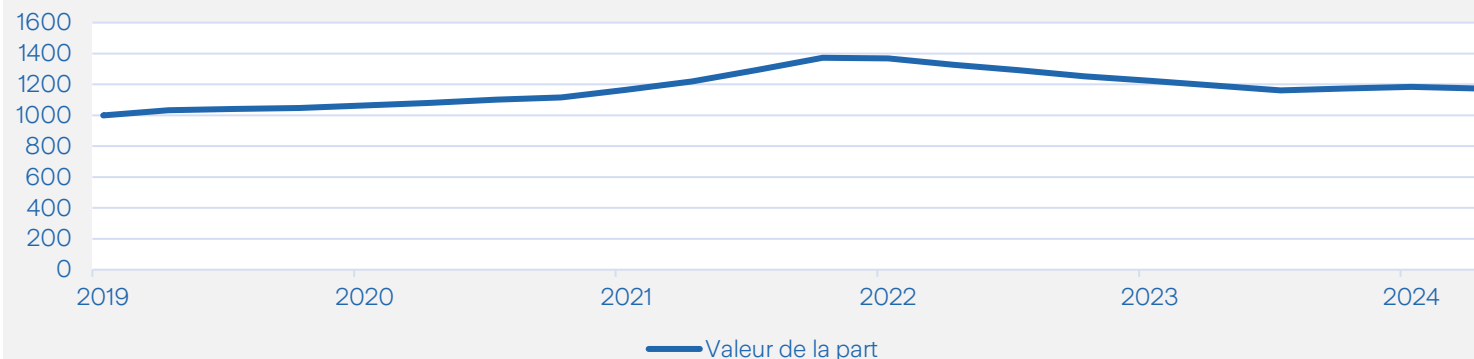


Le groupe de placement a généré un rendement net stable du cash-flow de 3,62 pour cent, ce qui représente une augmentation de 71 points de base. En valeur absolue, le revenu net est passé de 11,7 millions de dollars américains à 13,8 millions de dollars américains. L'inflation persistante et le report de la baisse des taux d'intérêt de la Réserve fédérale ont continué à pousser les taux d'actualisation vers le haut. Avec la baisse des perspectives de croissance des loyers également prise en compte, il en résulte donc pour le groupe de placement 2024 une perte en capital non réalisée résultant de la réévaluation de 20 millions de dollars américains, soit -5,3 pour cent.

Compte tenu des perspectives de stabilité, voire de baisse des taux d'intérêt, les valeurs en capital devraient se stabiliser en 2025. Cette prévision est en outre étayée par l'activité accrue des transactions sur le marché, ce qui indique que la phase de fixation des prix s'est lentement établie.

Vers la fin de l'année, une première tranche de 50 millions de dollars américains d'une ligne de crédit d'un total de 125 millions de dollars américains a été utilisée au niveau du fonds. Le crédit a une durée de deux ans avec trois options de prolongation d'un an chacune et est lié au taux variable SOFR à 30 jours. La ligne de crédit permet une agilité supplémentaire pour les transactions et les questions de liquidités.

## Évolution de la valeur des parts



Chiffres clés du portefeuille	
Valeur d'inventaire brute (VIB)	430'486'161
Valeur nette d'inventaire (VNI)	397'876'158
Valeur nette d'inventaire par part	1'175
Nombre de biens immobiliers sous-jacents	10
Marge EBIT	67,99%
Taux d'endettement	6,13%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,99%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	1,01%

Rendement	
Année d'exercice (VNI par part)	-1,43%
3 ans p.a. (VNI par part)	-1,26%
Depuis l'émission p.a. (VNI par part)	3,13%
Rendement des fonds propres (ROE)	-1,26%
Rendement du capital investi (ROIC)	-1,39%

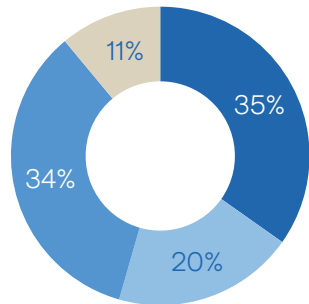
Source: Huwiler 2024

## Stratégie

En 2024, le portefeuille comprendra un total de dix biens immobiliers situés de manière diversifiée dans neuf des vingt marchés cibles prédéfinis aux États-Unis. La répartition régionale est équilibrée avec 34 pour cent dans l'Ouest, 20 pour cent dans le Sud, 38 pour cent dans l'Est et 9 pour cent dans le Midwest.

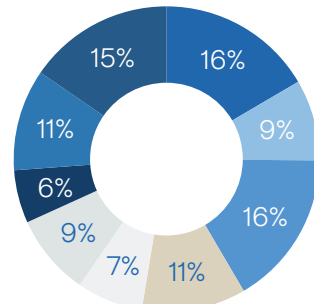
Afin de répondre aux tendances macroéconomiques et de générer une valeur ajoutée à long terme pour les investisseurs, une mise à jour des directives d'investissement a été effectuée. Compte tenu de l'affaiblissement des fondamentaux de l'immobilier de bureau, l'allocation cible a été réduite et, en contrepartie, l'allocation cible pour la logistique a été augmentée en raison des fondamentaux solides de l'immobilier industriel américain. En outre, l'achat du troisième immeuble résidentiel au quatrième trimestre 2024 a permis d'atteindre une allocation sectorielle de plus de 35 pour cent dans le secteur résidentiel.

### Structure d'utilisation



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

### Valeur de marché par région



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

## Capitaux propres et étrangers

USD **416 mio.**

Engagements de capitaux

USD **141 mio.**

Capacité d'investissement

La fin de l'année, les engagements de capitaux du fonds cible s'élevaient au total à 416 millions de dollars américains. Le fonds a appelé 100 pour cent du capital des investisseurs. Il dispose actuellement d'une capacité d'investissement d'environ 141 millions de dollars américains, composée de l'exploitation du taux de financement externe visé d'environ 20 pour cent et d'une réserve de trésorerie de 26 millions de dollars américains, actuellement placée sur un compte du marché monétaire avec un taux d'intérêt annuel de 4,75 pour cent.

Au cours de l'année, le groupe de placement n'a enregistré aucun afflux d'argent frais ni aucun retrait. Seul un engagement en capital de 1,3 million de dollars américains a expiré.

Source: Zurich Invest SA 2024



## Achats sélectifs à valeur ajoutée

Compte tenu des perspectives actuelles et des prix de revient actuellement attractifs, l'accent est mis sur l'achat sélectif d'immeubles de qualité supérieure au cours de l'année et sur l'augmentation durable du rendement des revenus du portefeuille à long terme.



## Mise en œuvre de mesures d'optimisation des revenus

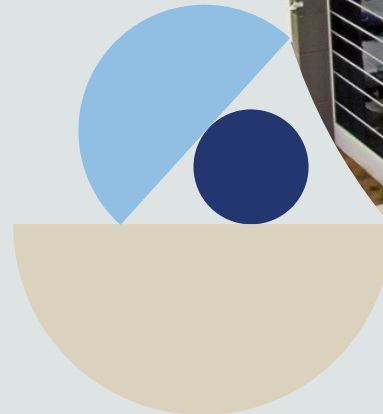
L'accent continue d'être mis sur notre gestion disciplinée des actifs et du portefeuille. Une gestion active des actifs et du portefeuille est la clé du maintien d'un faible niveau de vacances et d'une structure de coûts efficace pour obtenir une surperformance.



## Suivi rigoureux de la philosophie d'investissement

Les risques de marché, notamment en ce qui concerne l'environnement inflationniste, ainsi que les risques politiques demeurent. Le portefeuille a été construit avec prudence afin de résister aux évolutions volatiles du marché. Cette approche sera poursuivie sans compromis en 2025.

# Asset Management



La garantie de revenus et de rendements en espèces croissants et durables est au cœur de la stratégie ainsi que de la surveillance, du développement et de l'optimisation de la location du portefeuille. L'exception des immeubles résidentiels loués pour moins de douze mois, le portefeuille présente actuellement une durée moyenne de bail commercial (WALT) de 4,9 ans.

En 2024, l'expiration à court terme des contrats de location s'est limitée à environ 1 pour cent et ne représentera également qu'environ 2 pour cent en 2025. Ce n'est qu'en 2026 qu'un taux d'environ 14 pour cent sera atteint en raison de l'expiration de contrats de location dans les immeubles «300 West Summit», «2525 Enterprise» et «I-215 Commerce Center». Des stratégies de relocation correspondantes sont actuellement en cours d'élaboration. Comme le montre le tableau ci-dessous, le portefeuille offre un potentiel de relocation intéressant avec un risque de relocation limité.

	Loyer net (USD)	Loyer du marché (USD)	Potentiel (en %)
<b>Habitations</b>	11'590'006	13'095'593	12,99%
<b>Bureau</b>	7'203'321	7'540'855	4,69%
<b>Industrie/commerce</b>	5'328'889	8'233'438	54,51%
<b>Commerce de détail/vente</b>	2'701'250	2'576'608	-4,61%
<b>Total</b>	26'823'466	31'446'494	17,24%





## «I-215 Commerce Centre» Los Angeles, CA

L'Asset Management s'est concentré sur la stratégie de relocation du centre logistique «I-215» à Los Angeles. Ce site industriel de premier ordre de 22'000 mètres carrés est loué à 100 pour cent à Rivian Automotive, Inc., jusqu'en juillet 2026. Rivian a la possibilité de prolonger le contrat de location de cinq ans supplémentaires, tandis que le propriétaire dispose d'une option de résiliation. Bien que le taux de vacances de l'«Inland Empire» ait doublé par rapport à l'année précédente, le loyer contractuel, actuellement de 0.65 USD par pied carré, est nettement inférieur au niveau du marché, ce qui augmente le potentiel de futures augmentations de loyer. L'évolution de la situation de départ pour les négociations de contrats de location exige toutefois une stratégie bien fondée. C'est pourquoi l'équipe locale, en étroite collaboration avec les agents immobiliers, élabore les meilleures options possibles afin de maximiser la valeur du bien et d'assurer une relocation réussie.



## «The Beverly», Austin, Texas

Au début de 2024 la stratégie de location a été adaptée, ce qui a permis de réduire le taux de vacances à 6,7 pour cent. L'activité de location comprenait 16 nouveaux contrats de location et 13 renouvellements de contrats. Alors que les loyers ont augmenté en moyenne d'environ 2 pour cent lors des renouvellements de contrats, les nouvelles locations ont reflété l'offre excédentaire actuelle sur le marché, avec une baisse moyenne d'environ 10 pour cent. En valeur absolue, les revenus locatifs ont pu être légèrement augmentés par rapport à l'année précédente. Malgré ces défis, les prévisions restent optimistes, car en raison de la hausse des coûts de construction, le pipeline d'offres pour les années à venir est nettement inférieur à l'absorption de surfaces attendue et la situation devrait se détendre progressivement.

## Autres Projets

À Raleigh, NC, l'immeuble «4000 Paramount» a connu un succès considérable en matière de location malgré des conditions de marché difficiles. L'immeuble, qui a été acquis en 2022 avec un taux vacances de 28 pour cent, ne présente plus qu'un taux de vacances de 10 pour cent à la fin de l'année. Cette évolution positive souligne l'attractivité de l'immeuble et la stratégie de location efficace qui porte ses fruits même en période de défis.

Dans l'immeuble résidentiel «Santana Terrace» à Santa Clara, CA, le taux d'occupation élevé de l'année précédente a pu être maintenu, tandis qu'une augmentation des loyers de plus de 4,7 pour cent a été imposée.



### Saisir les opportunités des contrats arrivant à échéance

Les contrats de location du portefeuille arrivant à échéance en 2026 offrent la possibilité de dégager des revenus supplémentaires à long terme en raison de la situation «under-rent». Les préparatifs et les négociations préliminaires constitueront l'essentiel de l'attention de l'Asset Management.



### Investir pour réduire les taux de vacances sélectifs

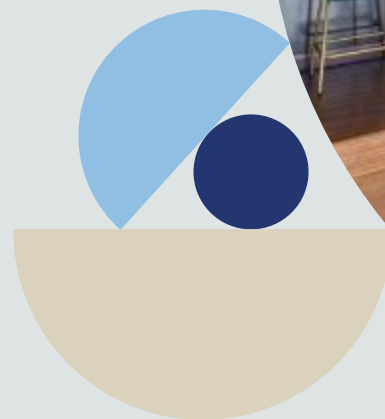
En outre, les équipes locales se concentreront sur la réduction du taux de vacance et sur les investissements nécessaires pour atteindre les loyers visés.



### Réalisation des revenus forts et stables

Les plans d'affaires d'asset management existants liés aux immeubles continueront à être revus et adaptés en permanence afin de continuer à générer des revenus forts et stables.

# Investissements/ désinvestissements





## Achats

En décembre 2024, une troisième propriété résidentielle a été acquise pour 66,75 millions de dollars américains. L'immeuble «Matrix Hudson» est situé dans le Metro West, un marché de banlieue dynamique de Boston. Construit en 2017, le complexe d'immeubles se compose de trois bâtiments résidentiels de cinq étages et offre 176 appartements avec des plans généreux de 100 mètres carrés en moyenne.

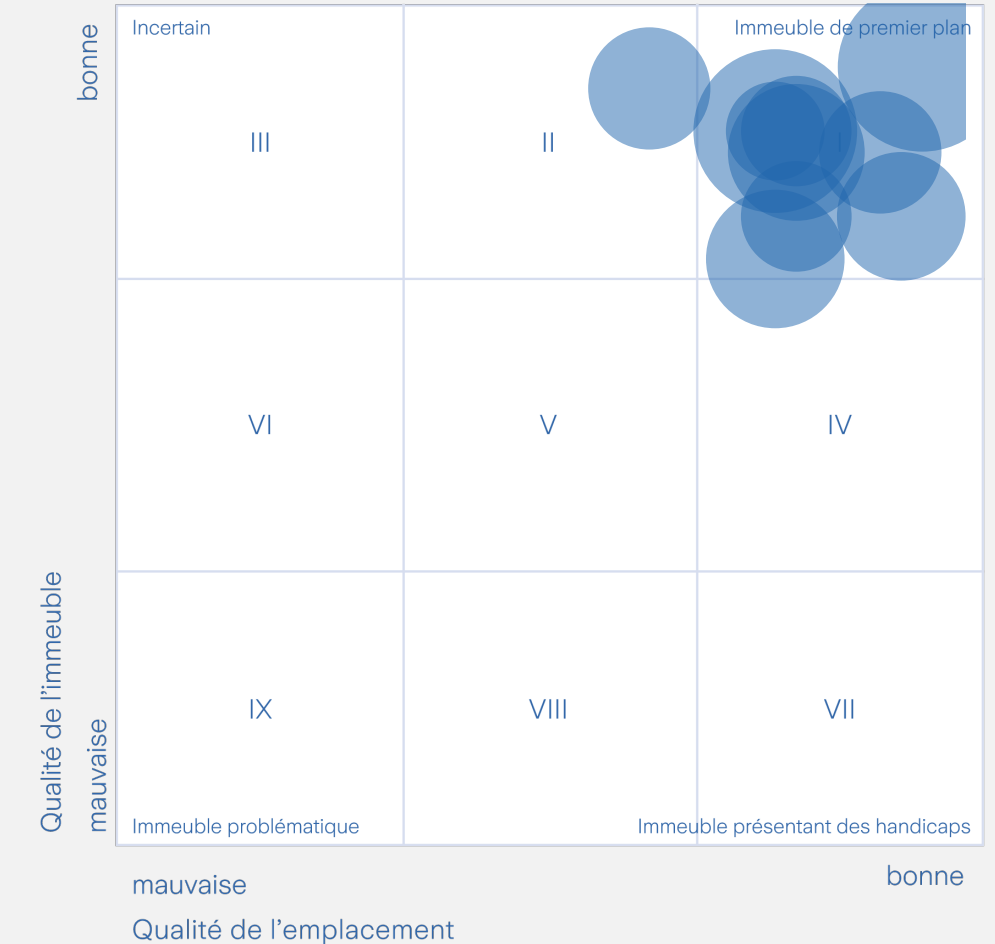
L'objet enregistre un potentiel locatif organique et était bien occupé à 95 pour cent au quatrième trimestre. Notre priorité à court terme est de fidéliser les locataires, d'augmenter les loyers et d'assurer une collaboration sans faille avec notre partenaire de gestion immobilière, Willow Bridge.

Une autre propriété résidentielle dans le Minnesota se trouve actuellement dans la dernière phase de due diligence d'achat. Les 140 appartements sont situés dans une banlieue attrayante des villes jumelles de Minneapolis-St. Paul. Lors des négociations, une réduction de prix a pu être obtenue dernièrement auprès du vendeur, ce qui porte le rendement net d'achat attendu à 6,2 pour cent.

## Ventes

Le groupe de placement n'a pas procédé à des ventes stratégiques en 2024. Compte tenu de la situation actuelle du marché et de la grande qualité des immeubles du portefeuille, aucune vente d'immeubles n'est prévue en 2025.

## Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wüest Partner 2024

Des audits énergétiques ont été réalisés dans tous les immeubles du fonds et un objectif de réduction du carbone de 8,3 pour cent a été fixé pour 2030. Cette réduction peut sembler faible, mais elle s'explique par la structure d'âge jeune et la qualité élevée des immeubles.

Actuellement, 85 pour cent du portefeuille est couvert par une certification Green Building. Une autre certification doit encore être soumise et approuvée. Nous prévoyons que 100 pour cent du portefeuille sera certifié d'ici le deuxième trimestre 2025.

L'inclusion d'une liste d'exclusion des locataires a été définie pour les procédures de candidature et de location avec les property managers et tous les contrats de location existants ont été examinés pour vérifier leur conformité avec la dernière liste d'exclusion des locataires publiée. La vérification de la liste a également été intégrée dans les procédures d'acquisition et de location et aucune brèche n'a été constatée.

EY a été chargé de réaliser un audit des données pour l'ensemble du portefeuille afin de permettre la vérification par des tiers de nos données sur les services publics et le carbone. L'examen du portefeuille a abouti à l'obtention d'une lettre d'assurance limitée.

Un partenariat a été conclu avec Redaptive pour installer une technologie de compteurs intelligents dans les trois sites industriels du portefeuille ainsi que chez Whole Foods afin d'obtenir des données de consommation plus précises. L'installation des systèmes de mesure intelligents nous a permis d'obtenir une couverture élevée des données énergétiques du portefeuille.

Une offre pour l'installation de systèmes photovoltaïques a été demandée à True Green Capital, qui, en collaboration avec l'équipe solaire de CBRE, examine l'installation économique de systèmes sur l'ensemble du portefeuille.

Vous trouverez plus d'informations sur la durabilité sur le web: [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch).

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

## Chiffres clés environnementaux

Chiffres clés AMAS	2023*
Taux de couverture	92%
Mix de sources d'énergie	
– fossile	42,0%
– renouvelable	58,0%
Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> )	128,7
Émissions de gaz à effet de serre (t CO <sub>2</sub> e)	3'249'289
Émissions de gaz à effet de serre <sup>1</sup> (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	34,7

\*Scope 1, 2 et 3. Les données ne sont pas auditées et peuvent encore changer en raison du processus continu de collecte de données.

Source: 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](http://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.