

Zurich fondation de placement Immobilier USA

2023

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Highlights

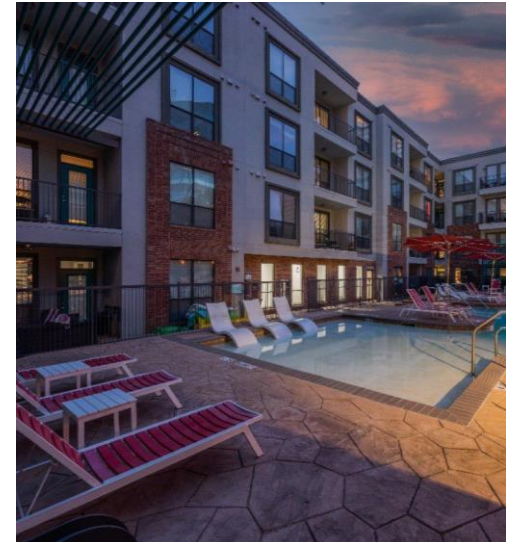
L'économie américaine a connu une évolution bien meilleure que celle prévue début 2023. Malgré des taux d'intérêt élevés, la faible conjoncture des principaux partenaires commerciaux et des tensions géopolitiques croissantes, sa croissance était robuste.



Les prévisions de croissance annuelle du PIB ont été légèrement revues à la hausse au dernier trimestre 2023, frôlant aujourd'hui les 2,2 pour cent.



Les récents signaux de la Fed sur l'assouplissement imminent de sa politique monétaire ont suscité l'espoir que les taux d'intérêt avaient enfin atteint leur pic, et les marchés financiers se sont alors redressés. Alors que les rendements obligataires ont chuté, les actions ont terminé l'année sur un nouveau record.



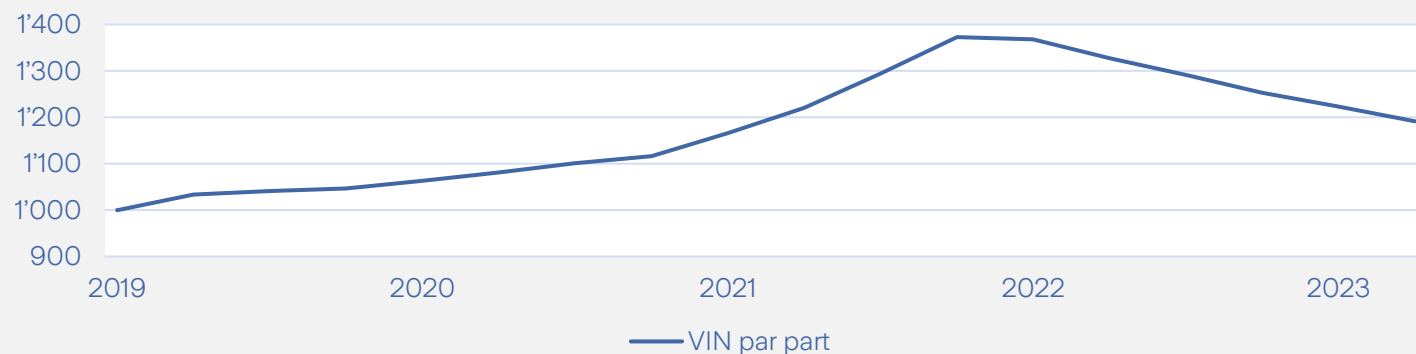
Après deux années de remontée inédite des taux d'intérêt, la situation se détend nettement face au changement de cap de la Fed. Bien que le net recul de l'inflation soit une bonne nouvelle, on ne sait pas encore si elle se stabilisera autour des 2 pour cent visés par la Fed.

Aperçu des performances



Le groupe de placement a généré un rendement solide de 2,9 pour cent. La hausse des taux d'intérêt a encore fait grimper les taux d'actualisation. En tenant compte du fléchissement des loyers, le groupe de placement affiche pour 2023 une perte en capital non réalisée de 59 millions d'USD (-13,7 pour cent) due aux revalorisations. Le rendement CAFP des placements sur l'exercice est donc négatif (-10,21 pour cent). Avec la baisse attendue des taux d'intérêt, les valeurs en capital devraient se stabiliser en 2024.

Evolution de la valeur de la part



Chiffres clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	387'418'209
Valeur d'inventaire nette (VIN)	383'054'882
VIN par part	1'192
Nombre d'immeubles sous-jacents	9
Marge EBIT	62,36%
Quote-part de financement par des capitaux externes	0,00%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,99%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	1,00%

Rendement

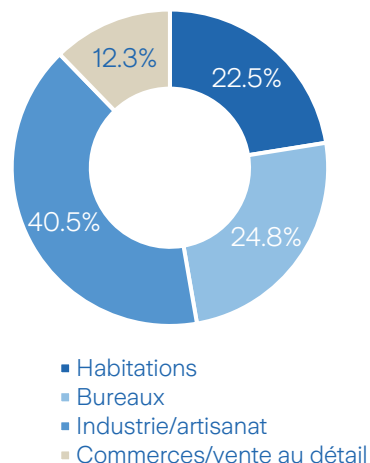
Année en cours (VIN par part)	-10,21%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	3,31%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	4,23%
Rendement des fonds propres (ROE)	-10,21%
Rendement du capital investi (ROIC)	-10,81%

Source: Huwiler (2023)

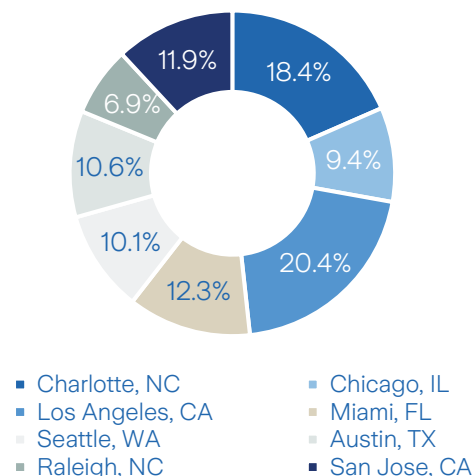
Stratégie

Le portefeuille 2023 comprend neuf immeubles de base (core), diversifiés dans huit des 20 marchés cibles prédéfinis aux Etats-Unis. La répartition régionale est équilibrée: 43 pour cent à l'ouest, 22 pour cent au sud, 25 pour cent à l'est et 9 pour cent dans le Midwest. Face aux tendances macroéconomiques et afin d'offrir aux investisseurs une plus-value à long terme, nous envisageons d'ajuster les directives de placement, au vu notamment de la dégradation des fondamentaux des bureaux et de la robustesse des objets industriels américains.

Structure d'utilisation



Valeur de marché par région



Engagements

USD 418 M

Engagements en capitaux

USD 55,5 M

Capacité d'investissement

Au 31 décembre 2023, les engagements en capital totalisaient 418 millions d'USD. Le groupe d'investisseurs a appelé 100 pour cent du capital d'amorçage et 95 pour cent du capital promis par les investisseurs. Tenant compte des capitaux garantis et non garantis, la capacité d'investissement actuelle est d'environ 55,5 millions d'USD. En attendant une opportunité appropriée, 21,2 millions d'USD de liquidités du fonds sont déposés sur un compte du marché monétaire, rémunéré à 4,75 pour cent.

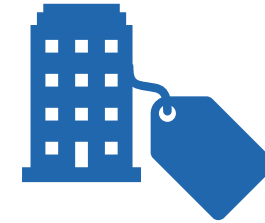
Source: Zurich Invest SA (2023)



Gestion active d'actifs
et de portefeuille



Un portefeuille bien positionné
en cas de récession américaine



Confiance en des opportunités
d'achat intéressantes

Nous continuons à mettre l'accent sur notre gestion disciplinée des actifs et des portefeuilles. Une gestion active des actifs et des portefeuilles est la clé du maintien d'un faible niveau de vacance et de la réalisation d'une surperformance.

Le risque d'une récession aux Etats-Unis demeure en 2024. Notre portefeuille a été bâti avec prudence pour résister à une telle éventualité. La composition actuelle des actifs du groupe de placement, caractérisée par de longues durées et une bonne solvabilité, nous semble apte à résister aux incertitudes macroéconomiques.

Au vu des perspectives actuelles et des corrections de prix sur le marché immobilier, nous restons patients et confiants que des opportunités d'achat intéressantes se présenteront en 2024. Pour l'obtention et l'utilisation du capital restant, les conditions du marché seront idéales.

Portefeuille et Asset Management



Portefeuille et Asset Management

La pérennité de revenus croissants et des rendements de trésorerie est au cœur de la stratégie et de la surveillance de nos investissements, ainsi que de la gestion et de la location des immeubles. A l'exception des logements loués pour moins d'un an, le portefeuille présente actuellement une durée moyenne de location commerciale (WALT) de 5,9 ans. Les baux expirant prochainement se limitent à environ 1 pour cent en 2024 et à 2 pour cent en 2025. En 2026, l'expiration des baux au 300 West Summit, au 2525 Enterprise et au I-215 Commerce Center portera ce taux à environ 17 pour cent.

	Loyer net USD	Loyer du marché USD	Potentiel %	Loyer net USD/ft ²	Loyer du marché USD/ft ²
Habitation	6'697'385	6'850'416	2,28%	35,88	39,16
Bureaux	6'910'883	7'291'688	5,51%	36,50	36,28
Industrie/artisanat	5'200'789	8'305'365	59,69%	5,95	9,51
Commerces/ vente au détail	2'669'268	2'494'448	-6,55%	44,72	48,67
Total	21'478'325	24'941'917	16,13%	123	134

Source: Zurich Invest SA, Wuest Partner (2023)





The Beverly, Austin (Texas)

Au Beverly, les travaux de rénovation portant sur toutes les unités ont bien avancé. Ce programme devrait augmenter les loyers de 300 à 500 USD par unité, pour un coût de 15'000 à 20'000 USD par unité, soit un rendement sur investissement de 10 à 20 pour cent. Bien que cette stratégie se soit avérée plutôt défensive en raison de la faiblesse du marché et de l'offre abondante au centre-ville d'Austin, l'objet reste compétitif par rapport aux nouveaux. Les rénovations incluent le remplacement des revêtements de sol, la pose de plans de travail en quartz, de carreaux de douche et de baignoire, de luminaires, de ventilateurs de plafond, des travaux de peinture, et la robinetterie des salles de bain et cuisines. 67 des 120 unités de l'immeuble ont déjà été rénovées.



4000 Paramount, Charlotte (North Carolina)

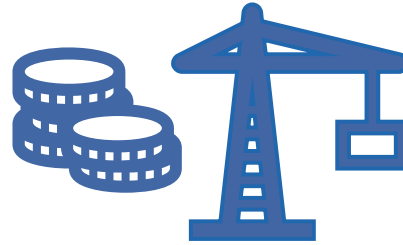
La location de bureaux vacants se concentre toujours sur le 4000 Paramount. Jusqu'ici, notre stratégie s'est révélée efficace; une partie des locaux vacants a été louée à Garman Homes LLC, le taux d'occupation de l'immeuble passant ainsi à 85 pour cent au deuxième trimestre 2023. Le nouveau bail est en avance sur le calendrier initial, avec un loyer plus élevé (+1 USD par pied carré) et des coûts moindres pour les aménagements des locataires (-5 USD). Le bail a débuté le 1^{er} juin, le paiement du loyer au 1^{er} novembre. Nous nous concentrons toujours sur la location des deux locaux vacants restants. Au début du troisième trimestre, la suite de 5'000 pieds carrés, dans laquelle 80 USD par pied carré ont été investis, a été achevée.

Autres

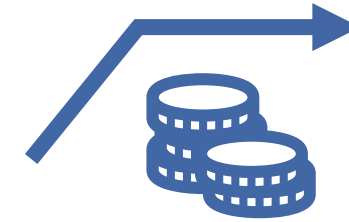
Compte tenu de la politique de taux d'intérêt de la Fed et des récentes inquiétudes dans le secteur bancaire, les options de financement externe au niveau des actifs et des fonds restent gelées. Une fois que les marchés du crédit se seront stabilisés au cours de l'année, nous évaluerons de nouvelles options. Afin d'offrir les meilleurs taux d'intérêt et conditions contractuelles, nous continuerons de coopérer avec notre prestataire JLL.



Les contrats qui arrivent à échéance offrent des opportunités



Investissements pour la conservation et l'acquisition de locataires



Anticipation de revenus forts et stables

En 2026, environ 17 pour cent des contrats de location du portefeuille arriveront à échéance. La majeure partie concerne l'immeuble I-215 à Los Angeles, Rivian Automotive. Le bail expire en 2026, mais il est assorti d'une option de prolongation de cinq ans à la valeur du marché, pour la totalité des 225'000 pieds carrés. Le loyer effectif étant bien en-dessous des niveaux du marché, c'est une opportunité considérable d'obtenir les loyers en vigueur actuellement.

Notre équipe Asset Management se concentre sur la location des locaux vacants restants au 4000 Paramount. Les loyers des bureaux sont robustes, mais des investissements considérables sont nécessaires pour les entretenir ou attirer de nouveaux locataires. Il n'y a ni locataires en retard de paiement ni créances en souffrance dans l'ensemble du portefeuille.

Comme les plans immobiliers de l'Asset Management sont constamment revus et adaptés, les revenus devraient rester stables et dynamiques.

Investissements/ désinvestissements



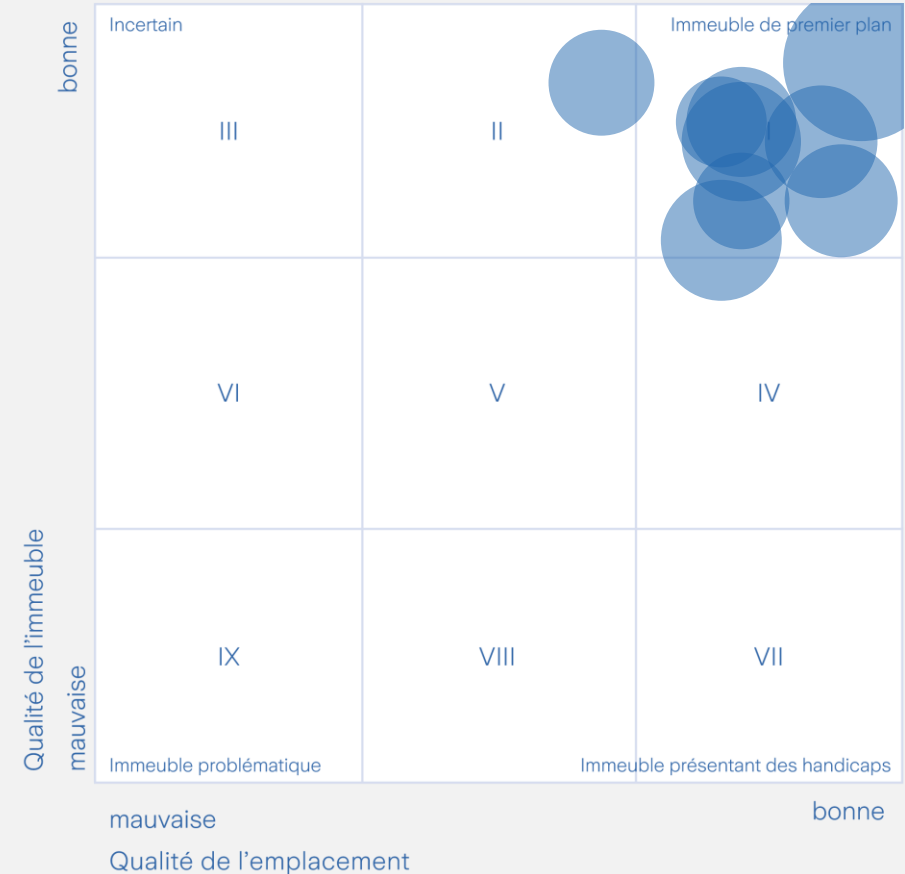
Achats

Le marché de l'investissement étant encore en phase de fixation des prix en 2023, aucun achat n'a été effectué cette année. Les prix envisagés par les acheteurs et les vendeurs sont encore très éloignés. Nous ne prévoyons pas de nouveaux investissements avant avril 2024. Bien que les taux d'intérêt des obligations d'Etat aient commencé à baisser, le marché tablant sur de futures baisses des taux directeurs de la Fed, mieux vaut attendre que les marchés des capitaux se stabilisent.

Ventes

Le groupe de placement n'a pas effectué de ventes stratégiques en 2023. Compte tenu de la situation actuelle sur les marchés des capitaux et le marché de la vente d'immobilier commercial, aucune cession n'est prévue en 2024 non plus.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wuest Partner (2023)

Les critères ESG font partie intégrante de notre modèle d'affaires, et sont au cœur de notre philosophie d'investissement responsable. Nous avons ainsi intégré un système de notation dans notre infrastructure mondiale de gestion de fortune.

Nous travaillons avec Measurabl pour enregistrer et surveiller la consommation et l'utilisation d'énergie de nos immeubles. Cette plateforme automatise la saisie et le suivi de notre approvisionnement/consommation d'énergie sur l'ensemble du portefeuille, et nous permet de surveiller l'empreinte carbone annuelle ainsi que les initiatives ESG au niveau des objets.

Lors de l'acquisition, nous privilégions les opportunités qui présentent de solides bases ESG, comme l'efficacité énergétique ou la certification Green Building. L'orientation vers les transports publics de proximité, l'accessibilité, une gestion des déchets et un approvisionnement respectueux de l'environnement, ainsi que des stationnements pour vélos et d'autres critères usuels déterminent également les investissements potentiels.

En 2022, nous avons lancé plusieurs initiatives. Nous avons notamment obtenu des labels écologiques, réalisé des enquêtes auprès des locataires et engagé le dialogue avec eux sur les questions ESG, mais aussi amélioré la collecte des données de consommation. En outre, une liste d'exclusion des locataires a été établie et sera appliquée à toutes les nouvelles locations et reprises.

En 2023, des audits énergétiques ont été commandés pour l'ensemble du portefeuille, et un objectif de réduction des émissions de CO₂ sera fixé pour 2030. En outre, notre fonds ALPHA Z a obtenu 3 étoiles à l'évaluation du GRESB.

Objectifs

AMAS Chiffres	2022*
Taux de couverture	83%
Mix énergétique	
- Electricité	18,0%
- Fossile	82,0%
Intensité de l'énergie (kWh/m ²)	56,9
Emissions de gaz à effet de serre (t CO ₂ e)	3'249'289
Intensité des gaz à effet de serre (kg CO ₂ e/m ²)	23,9

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

Source: Measurabl (2023)