

# Zurich fondation de placement Immobilier Commercial Suisse

2021

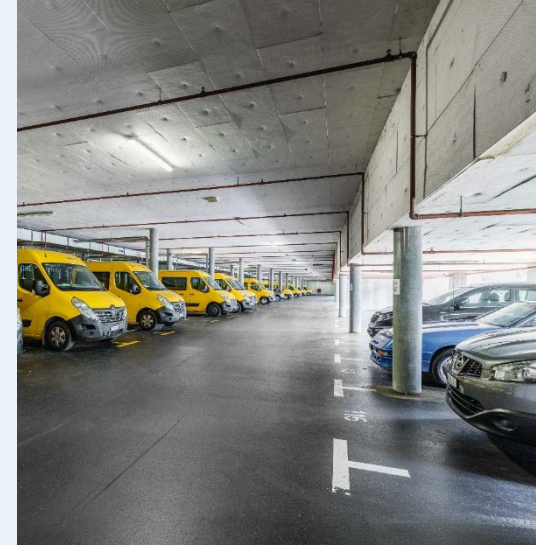
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA  
[zurichinvest.ch](http://zurichinvest.ch)



En raison du **nouveau confinement** durant les six premières semaines de l'année, 2021 a commencé très durement pour les petites et moyennes entreprises.



Contrairement à 2020, les **locataires** étaient **bien préparés**; les subventions fédérales et cantonales ont été immédiatement disponibles.



L'impact des **remises de loyer** sur le rendement sur recettes s'est donc avéré modeste: environ deux **points de base**.



Depuis le milieu de l'année, **l'inflation en hausse** et **l'augmentation des coûts de construction** sont un thème central. À cela s'ajoutent les **perturbations des chaînes d'approvisionnement**, qui se sont souvent traduites par le renchérissement des matériaux et l'allongement des délais de construction.



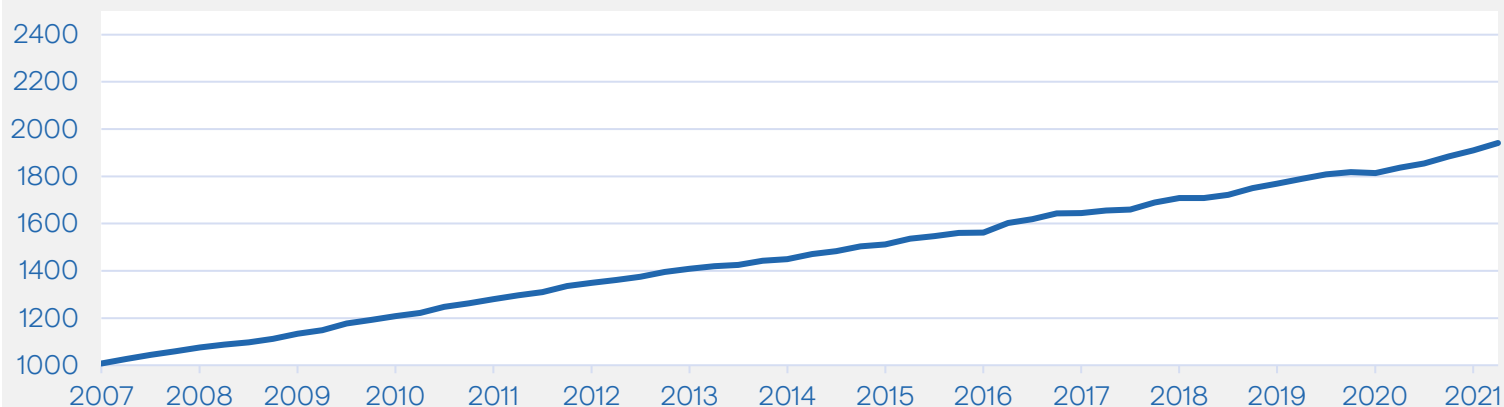
# Aperçu des performances



Au 31 décembre 2021, le groupe de placement Immobilier Commercial Suisse, avec ses 37 immeubles, affichait une valeur de marché de 819,3 millions de francs. La durée résiduelle moyenne des baux reste robuste, à 4,32 ans.

Le taux de vacance est stable, à 4,4 pour cent seulement, tandis que les revenus locatifs nets des douze derniers mois sont restés au niveau usuel. En raison de la large diversification et de l'augmentation de la part résidentielle, le rendement sur investissement de 5,69 pour cent en 2021 est bien supérieur à l'indice de référence CAFI (4,98 pour cent).

## Évolution de la valeur de la part



### Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	819'330'839
Valeur d'inventaire nette (VIN)	714'759'747
VIN par part	1'941
Nombre d'immeubles sous-jacents	37
Marge EBIT	76,63%
Taux de financement par des capitaux externes	10,57%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,64%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,75%

### Rendement

Année en cours (VIN par part)	5,69%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	3,92%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	4,71%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,69%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,77%

## Stratégie

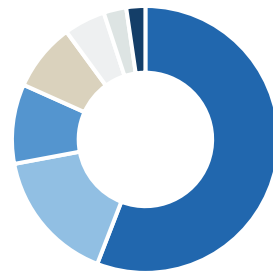
La large diversification et l'augmentation au préalable de la proportion de logements se sont avérées d'excellentes options stratégiques face à la pandémie. Les immeubles sont répartis dans toute la Suisse, la plupart autour de Zurich (55 pour cent), suivie de la région lémanique (16,4 pour cent) et du Nord-Ouest (9,8 pour cent); cela devrait assurer la stabilité des flux de trésorerie. L'orientation stratégique est mise sur la croissance du portefeuille ainsi que sur l'acquisition d'immeubles lorsque des opportunités intéressantes se présentent.

### Part du loyer net



- Habitation
- Bureaux
- Industrie/artisanat
- Commerces/vente au détail
- Autres (y compris stationnement)

### Valeur de marché (en %)



- Zurich
- Suisse du Nord-Ouest
- Suisse centrale
- Suisse orientale
- Région lémanique
- Berne
- Suisse romande

## Engagements

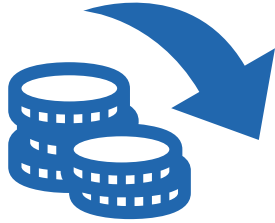
# 10,74% 60 millions

de taux de capitaux externes

de CHF d'engagements de capitaux, de la part de clients existants et nouveaux

La situation économique incertaine et le flou concernant les répercussions à long terme sur les besoins de surfaces commerciales ont poussé les investisseurs à la prudence vis-à-vis de l'immobilier commercial au premier semestre 2021. Néanmoins, la Zurich Invest SA, en tant que gérante de la Zurich fondation de placement, a réussi à obtenir des engagements de capital d'un montant total de 60 millions de francs suisses auprès de clients existants et nouveaux convaincus par la haute qualité de son produit, favorisant ainsi le développement stratégique du portefeuille.

Au total, environ un cinquième des investisseurs existants (représentant environ un quart du capital investi) ont participé à l'apport de capital, ce qui a permis de réduire la quote-part des capitaux externes à 10,74 pour cent. Le taux d'investissement atteignait 100 pour cent à la fin de l'année.



Des rendements corrigés  
du risque attractifs



La baisse continue des taux  
d'escompte a dopé les prix de  
l'immobilier



Les objets de premier choix  
restent très demandés

L'orientation actuelle du groupe de placement et de la stratégie définie reflètent les types de surfaces recherchés par le marché. Par conséquent, nous continuons de tabler sur un rendement attractif (corrigé du risque). Le contexte de taux d'intérêt bas et les écarts de crédit stables et élevés par rapport aux obligations continuent d'alimenter la demande de placements immobiliers. On constate toutefois une polarisation croissante. Les objets de premier choix, bien desservis, avec des locataires très solvables et pouvant être exploités de manière écoénergétique, sont très demandés. Les locataires sont prêts à payer les majorations correspondantes. En revanche, certains immeubles doivent abaisser leurs prix, en raison de leur emplacement, de la qualité des locataires ou de la construction.

# Portefeuille et Asset Management



La stratégie immobilière, révisée chaque année, est systématiquement mise en œuvre dans le cadre d'une gestion active du portefeuille. Notre gestion des contrats réduit les risques de perte de revenus et garantit aux investisseurs des revenus durables à long terme. Les plus-values se reflètent dans les estimations des différents immeubles qui, dans le contexte actuel de faible taux d'intérêt, réagissent fortement aux diminutions du risque.

	Loyers nets CHF/mois	Loyer du marché CHF/mois	Potentiel %	Loyers nets CHF/m <sup>2</sup> /an	Loyer du marché CHF/m <sup>2</sup> /an
Habitation	700'527	777'968	11,3%	391	417
Bureaux	1'230'603	1'232'277	0,01%	315	316
Industrie/artisanat	193'670	196'695	1,6%	142	144
Commerces/vente au détail	651'039	691'546	6,2%	318	338
Entreposage/archivage	166'784	171'690	2,9%	104	108
Stationnement	273'868	293'777	7,3%	-	-
Loisirs/divertissement	15'283	14'445	-5,5%	192	181
Usage particulier	116'891	121'796	4,2%	267	278
<b>Total</b>	<b>3'348'665</b>	<b>3'500'194</b>	<b>4,5%</b>	<b>268</b>	<b>280</b>







## Rénovation d'un immeuble de bureaux, Lausanne

Un projet réussi, achevé à la fin de l'été 2021: la rénovation d'un immeuble de bureaux au centre de Lausanne. Bien équipées, les surfaces d'environ 2'500 m<sup>2</sup> peuvent être subdivisées et adaptées à différents usages, et suscitent un grand intérêt de la part des occupants potentiels. Les premiers baux ont donc déjà été signés, malgré la situation difficile du marché. La réticence des locataires au vu des besoins incertains allonge sensiblement les négociations contractuelles, et donc les délais de commercialisation.



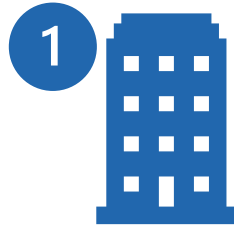
## Rénovation d'un immeuble de bureaux, Stettbach, près de Zurich)

Le permis de construire pour notre nouveau concept de bureaux à Stettbach étant entré en vigueur fin 2021, les derniers obstacles sont levés et la mise en œuvre du projet peut démarrer. Parallèlement, des négociations contractuelles ont été engagées avec des locataires potentiels. Cependant, l'achèvement des travaux prévu pour la fin de l'été 2023 retarde les engagements définitifs, en particulier chez les occupants intéressés par des espaces de petite taille.

## Autres

Parmi nos autres réussites, mentionnons la signature d'un bail locatif avec un grand détaillant alimentaire à Uster, qui a eu un effet positif sur la valeur de marché de l'immeuble. À Gland, nous avons acquis un locataire clé pour une partie de notre immeuble. Cela stimule l'attractivité des surfaces voisines, avec une influence positive sur les négociations contractuelles en cours pour les autres espaces.

Avec patience et ténacité, nos gestionnaires d'actifs ont réussi à réduire le taux de vacance structurel qui prévalait depuis des années, améliorant ainsi les bénéfices et la valeur de marché de l'immeuble.



Priorité à l'immeuble de Stettbach



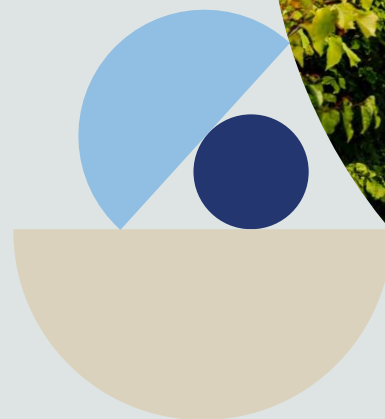
Mélange d'usages d'habitation et commercial



Réduction du taux de vacance en périphérie

En 2022, notre immeuble de Stettbach restera prioritaire. L'accent est mis sur la restitution des espaces loués, le démarrage dans les délais des rénovations, et la mise en œuvre du concept de location. De plus, nous prévoyons de rénover une propriété inventoriée au bord du lac de Zurich. Cette rénovation sera un défi, notamment sur le plan de la durabilité. Par ailleurs, la réduction des surfaces vacantes en périphérie continuera d'occuper notre équipe ces prochains mois, mais les succès obtenus jusqu'ici et la remontée du marché après la fin de la pandémie sont encourageants.

# Investissements/ désinvestissements



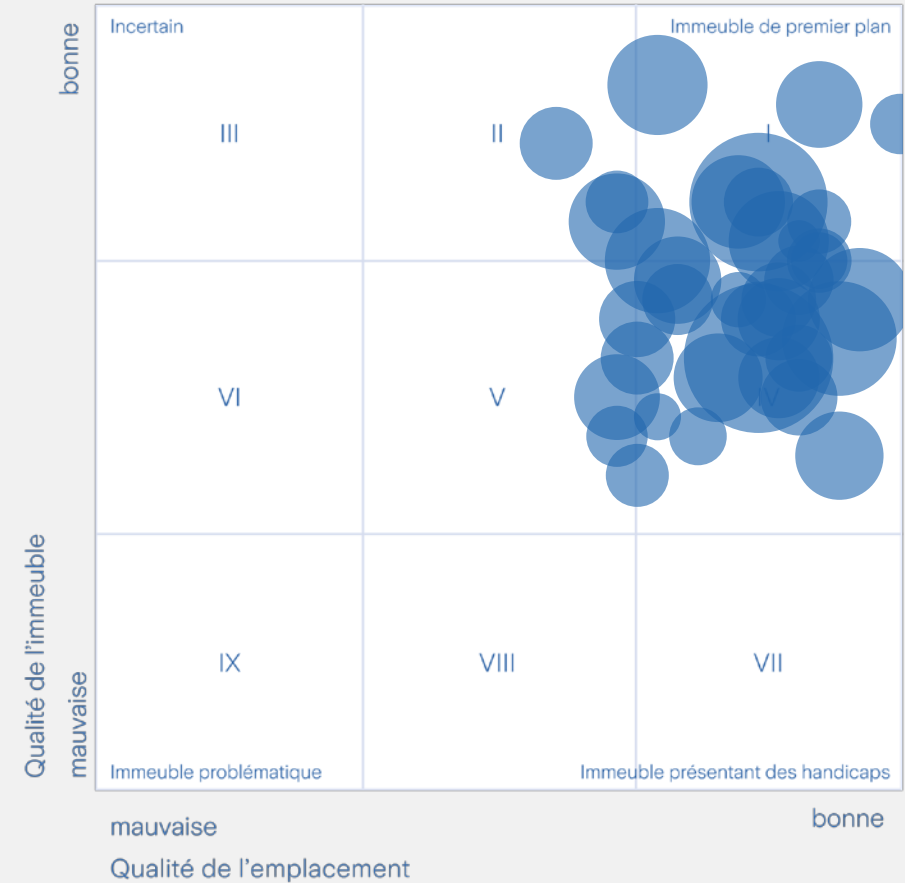
## Achats

Les transactions ont augmenté au second semestre. Cependant, la plupart des offres ne correspondaient pas au profil d'exigences ou au prix attendu par le groupe de placement. Néanmoins, un immeuble d'habitation/commercial, situé dans le centre de Küsnacht (valeur de marché: env. CHF 14 millions), a été acquis en novembre 2021. L'espace commercial, dans un lieu très passant, permet d'accueillir du public.

## Ventes

Après examen et analyse du portefeuille existant, nous avons décidé de vendre deux immeubles qui ne correspondaient plus à notre stratégie. Dans les deux cas, les offres reçues dépassaient le prix de vente visé. La conclusion définitive des ventes est programmée début 2022.

## Aperçu de la qualité du portefeuille



La gestion durable des bâtiments est au centre de nos efforts depuis plusieurs années. Notre objectif est de gérer tous nos immeubles de manière climatiquement neutre d'ici 2050 («zéro émission net»). Entre 2010 et 2020, nous avons réduit de plus de 20 pour cent les émissions de notre portefeuille. D'ici 2025, nous visons une réduction de 20 pour cent supplémentaires (soit -40 pour cent par rapport à 2010).

À court terme, les mesures envisageables sont des optimisations de fonctionnement énergétique. À moyen et long termes, les objectifs d'efficacité énergétique et de réduction de CO<sub>2</sub> seront atteints en combinant mesures structurelles et utilisation d'énergies renouvelables (en substitution aux énergies fossiles).

Dans la stratégie de rénovation, nous examinons tous les aspects liés à notre stratégie de durabilité; cela comprend notamment l'installation potentielle de panneaux photovoltaïques, ou encore la création de places de stationnement pour véhicules électriques. L'immeuble évoqué à Lausanne, par exemple, était déjà raccordé au réseau de chauffage urbain; grâce à une rénovation complète de sa façade, nous sommes tout de même parvenus à améliorer nettement son bilan énergétique et ses émissions de CO<sub>2</sub>.

### Historique de performance

>20%

de réduction des  
émissions de CO<sub>2</sub> depuis  
2010

-40%

visés d'ici 2025