

Zurich fondation de placement Immobilier Commercial Suisse

Rapport semestriel 2022

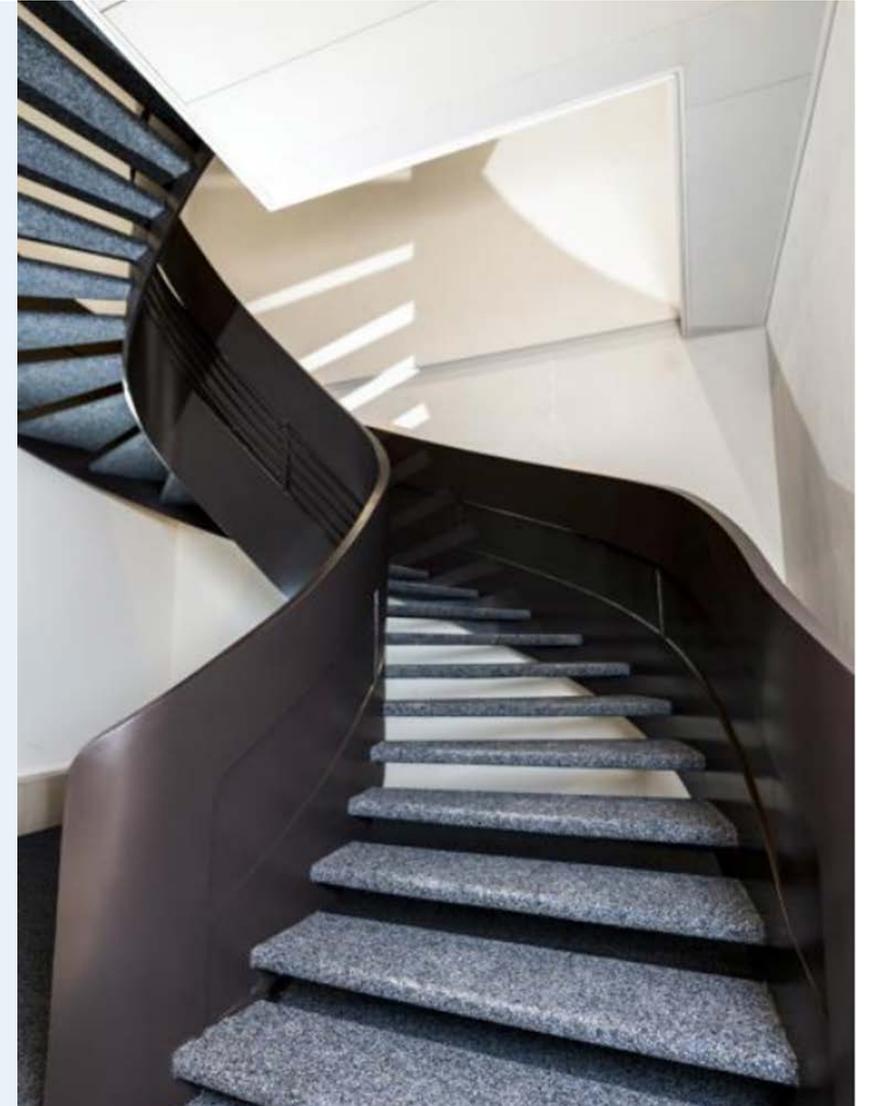
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



La hausse de l'inflation et des coûts de financement et les incertitudes du marché soulevées par la guerre en Ukraine **n'ont pas réussi à freiner l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier résidentiel suisse au 1^{er} semestre 2022**. Le conflit a accentué les **problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction**. Les coûts de construction ont donc fortement augmenté en Suisse, avec un chiffre atteignant actuellement 7,7 pour cent. Le **manque persistant de main-d'œuvre qualifiée** et la **raréfaction des ressources** posent des défis majeurs aux entrepreneurs généraux, qui peinent à achever les projets de construction dans les délais.

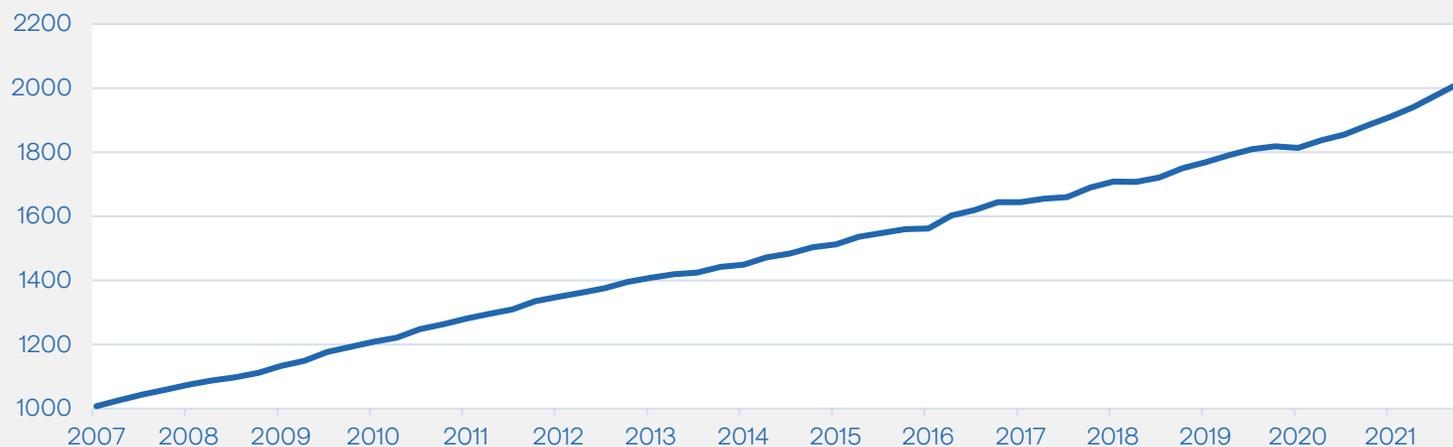
Globalement, la **demande de surfaces commerciales** reste **élevée**. Grâce à des offres adaptées, nous constatons également un regain d'intérêt même dans les emplacements moins désirables. L'excédent d'offre ne s'est pas encore totalement résorbé. Cela se voit dans la durée des négociations contractuelles et dans les concessions qu'exigent les contrats de bail de longue durée.

Le relèvement des taux d'intérêt par la BNS à la mi-juin n'a pas encore eu d'impact sur les prix des transactions. **L'immobilier commercial**, où les baux sont en général entièrement arrimés à l'inflation, **peut constituer une alternative attrayante** à l'immobilier résidentiel, qui rapporte peu.



La forte demande d'immeubles de rapport a été mise à profit pour restructurer le portefeuille. Ce processus, débuté en 2021, s'est achevé au printemps dernier. Le nombre d'immeubles détenus par le groupe de placement Immobilier Commercial Suisse est descendu à 34 au 30 juin 2022, pour une VIB de 790 millions de francs suisses. La durée résiduelle moyenne des baux reste élevée, à 4,15 ans. Le taux de vacances représentait environ 9,9 pour cent sur les six premiers mois, un chiffre qui s'explique principalement par un projet de rénovation à Lausanne achevé en 2021 et encore largement inoccupé. La vente de 3 immeubles a pesé sur le revenu net du portefeuille. Les immeubles résidentiels continuent de soutenir l'appréciation du portefeuille, et la prolongation d'un bail crucial a également eu un effet très positif sur sa valeur. Avec le bénéfice provenant des ventes, on obtient un retour sur investissement de 3,21 pour cent au 1^{er} semestre 2022, soit un chiffre supérieur à la référence CAFP (2,12 pour cent).

Évolution de la valeur de la part

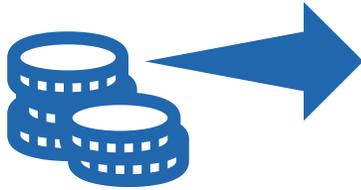


Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	790'837'133
Valeur d'inventaire nette (VIN)	742'237'566
Valeur d'inventaire nette par part	1'941
Nombre d'immeubles sous-jacents	34
Marge EBIT	76,63%
Taux de financement par des capitaux étrangers	4,74%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,64%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,75%

Rendement

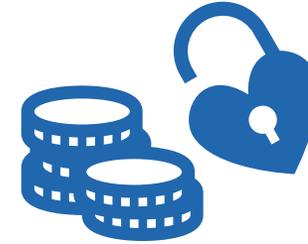
Année en cours (VIN par part)	3,21%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	3,96%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	4,80%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,69%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,77%



Pas de changement dans les prix des transactions



L'immobilier commercial offre une bonne protection contre l'inflation



Sécurisation des revenus et réduction des pertes de loyers

La volatilité actuelle sur les marchés financiers n'a pas encore eu d'impact sur les prix des transactions. La politique de taux d'intérêt de la BNS reste influencée par l'inflation. Côté revenus, l'immobilier commercial offre une bonne protection contre l'inflation. Détenir des immeubles commerciaux bien situés nous semble toujours très attrayant. Au cours des prochains mois, l'accent sera mis sur la sécurisation des revenus et la réduction des pertes de loyers. Toute opportunité d'achat éventuelle sera examinée attentivement.

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 à toute diminution du risque.

Rénovation à Stettbach

Le début de la rénovation de notre immeuble de Stettbach approche. Une bail stratégique a pu être prolongé. L'emplacement attrayant et l'offre d'espaces intéressants ont suscité de nombreuses demandes et plusieurs négociations contractuelles. Des contrats fermes devraient être conclus avant l'achèvement en 2023.

Réduction du taux de vacances à Gland

À Gland, nous avons acquis l'an passé un locataire clé pour une partie de notre immeuble. Cela stimule l'attractivité des surfaces voisines et influence donc positivement les négociations contractuelles pour les espaces restants. L'équipe Asset Management locale est actuellement en cours de négociations avancées avec plusieurs locataires potentiels. Le taux de vacances devrait donc diminuer encore d'ici la fin de l'année.





Développement d'un
immeuble à Dietikon



Réduction du taux de
vacances en périphérie

Plusieurs décisions stratégiques seront prises dans les prochaines semaines, qui affecteront notamment le développement d'un immeuble à Dietikon, dont l'usage résidentiel pourra être étendu. La réduction des surfaces vacantes en périphérie continuera d'occuper notre équipe ces prochains mois malgré les succès obtenus jusqu'ici et le redressement du marché après la fin de la pandémie.

Achats

Si les offres sont actuellement nombreuses sur le marché des transactions, la plupart ne correspondraient pas au profil d'exigences ou au prix attendu par le groupe de placement. Nous continuerons de surveiller de près le marché afin de saisir les éventuelles opportunités d'investissement.

Ventes

La bonne tenue du marché des transactions a été mise à profit pour revendre trois immeubles non stratégiques au 1^{er} semestre, ce qui a renforcé les paramètres de localisation dans le portefeuille. Les bénéfices réalisés se reflètent dans la performance du groupe de placement.

ESG

Dans notre stratégie de rénovation, nous examinons tous les aspects liés à notre stratégie de durabilité, par exemple les possibilités d'installation de panneaux photovoltaïques et la mise à disposition de places de stationnement pour véhicules électriques. Nos données ont été de nouveau soumises au GRESB. Cette année, nous avons été activement assistés par un prestataire externe, ce qui nous a permis d'acquérir de nouvelles expériences qui nous seront utiles à l'avenir. Nous escomptons des résultats en octobre 2022.