

Zurich fondation de placement Immobilier Commercial Suisse

2022

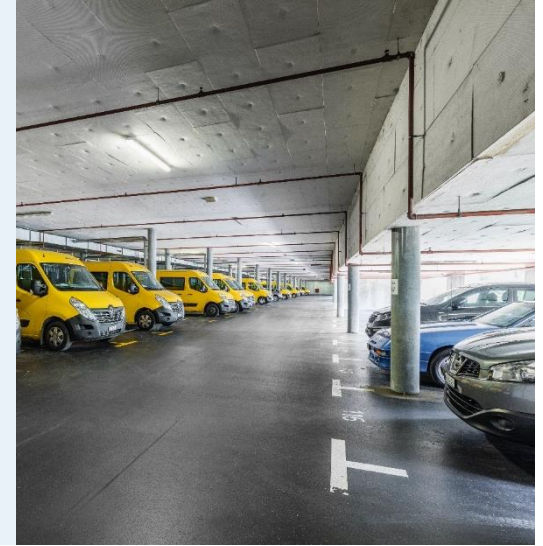
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Les hausses des taux d'intérêt de la BNS, l'inflation et les coûts de construction élevés, ajoutés aux conséquences du conflit en cours en Ukraine ont eu des effets variés sur l'immobilier commercial au second semestre 2022.



La hausse d'environ huit pour cent des coûts de construction l'an passé implique **une augmentation des coûts d'investissement futurs**, ce qui en retour se traduit par une révision à la baisse des valorisations boursières.



Fin 2022, des efforts intensifs nous ont permis de conclure plusieurs baux importants, pour un total d'environ **4'000 m²**. Ainsi, des baux ont déjà été signés pour environ 25 pour cent de la surface locative de l'immeuble Zürichstrasse à Dübendorf, en rénovation jusqu'à fin 2024.



Les loyers commerciaux ont été ajustés (en tenant compte de l'inflation), ce qui a entraîné **des hausses de loyer pouvant atteindre trois pour cent**.

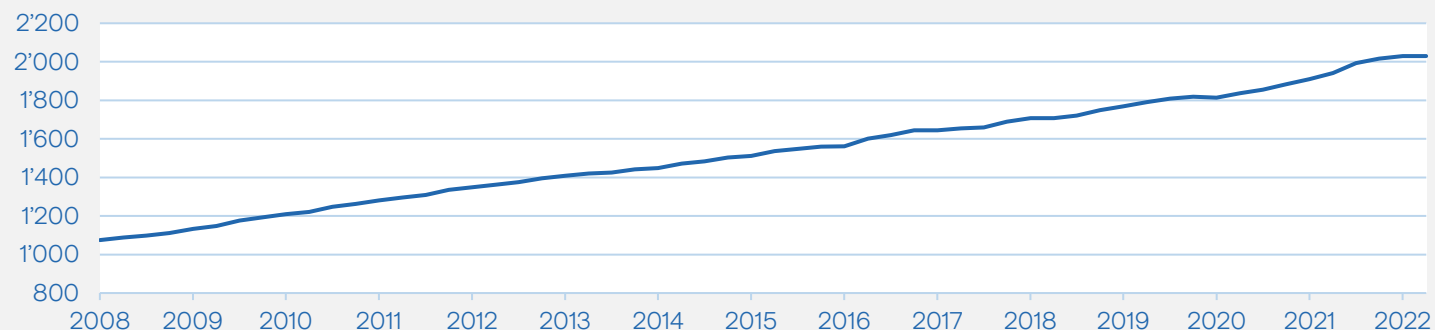
Aperçu des performances



Fin 2022, la valeur de marché du portefeuille s'élevait à 816 millions de francs suisses. La durée résiduelle moyenne des baux reste robuste, à 4,58 ans. Incluant le bénéfice provenant des ventes, le retour sur investissement s'est élevé à 4,56 pour cent au premier semestre 2022, soit moins que l'indice de référence CAFP (5,10 pour cent).

Les ventes d'immeubles non stratégiques au premier trimestre ont eu un impact positif sur la performance globale, tandis que divers succès locatifs ont stimulé les valeurs de marché. A la fin de l'année, cependant, le départ définitif du locataire de l'immeuble de Dübendorf a pesé sur la performance globale. Pour la plupart, les conclusions de baux ne se feront sentir qu'en 2023; c'est pourquoi le taux de vacance à la fin de l'année était encore de 8,84 pour cent.

Evolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	826'733'256
Valeur d'inventaire nette (VIN)	746'755'952
VIN par part	2'030
Nombre d'immeubles sous-jacents	35
Marge EBIT	74,90%
Taux de financement par des capitaux externes	7,41%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,61%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,66%

Rendement

Année en cours (VIN par part)	4,56%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	4,17%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	4,70%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,56%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,10%

Source: Zurich Invest SA (2023)

Stratégie

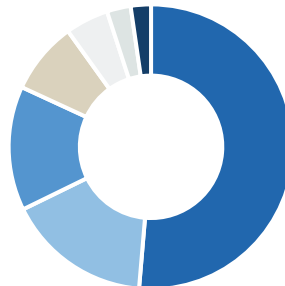
L'augmentation de la part résidentielle au sein du portefeuille (d'environ 20 pour cent actuellement à un maximum de 30 pour cent) reste un axe central de la stratégie du portefeuille. L'immigration toujours soutenue, qui permet des usages mixtes dans les emplacements centraux, garantit une certaine stabilité des revenus. La demande de surfaces de bureaux reste stable elle aussi; les loyers évoluent cependant de façon très inégale. La stratégie, qui met l'accent sur Zurich (51,3 pour cent), la région lémanique (16,4 pour cent) et le nord-ouest de la Suisse (14,1 pour cent) est toujours en phase avec la dynamique du marché. L'offre dans les zones moins dynamiques est disproportionnée par rapport aux grands centres. Selon le modèle d'affaires des locataires, les emplacements centraux dotés de bonnes infrastructures deviennent de plus en plus demandés.

Structure d'utilisation



- Habitations
- Bureaux
- Commerces/vente au détail
- Autres (y compris stationnement)

Valeur de marché par région



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

Engagements

7,4%

Taux d'endettement

100%

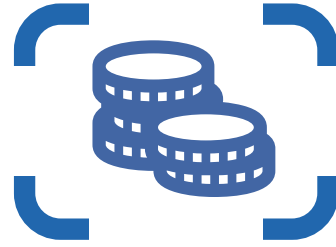
Taux d'investissement

Fin 2022, le taux d'endettement était de 7,4 pour cent, suite à une transaction de près de 37 millions de francs conclue en fin d'année. Le nombre de parts sociales est resté inchangé en 2022, tout comme le nombre d'investisseurs. Malgré les incertitudes du marché, le groupe de placement n'enregistrait aucune demande de remboursement en fin d'année. Le taux d'investissement atteignait 100 pour cent à la fin de l'année.

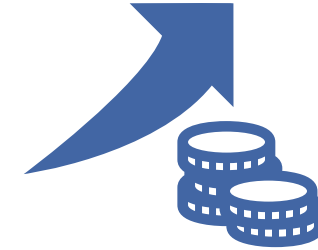
Source : Zurich Invest SA (2023)



Augmentation des aspects de durabilité chez les locataires commerciaux



Sécurisation des revenus à long terme et réduction des défaillances de loyers



Répartition de l'inflation sur les revenus locatifs

Connaître les besoins potentiels des locataires est fondamental dans le domaine de la promotion immobilière. En même temps, les aspects de durabilité gagnent en importance pour les locataires commerciaux. En cette période de hausse des taux d'intérêt et des taux d'actualisation, la priorité est à la sécurisation des revenus à long terme et à la réduction des défaillances de loyers. Optimiser les cash-flows permet de soutenir les valeurs en capital, et ainsi d'assurer aux investisseurs une plus-value à long terme. Cette année, dans le segment commercial, l'inflation pourra en grande partie être répercutée sur les revenus locatifs, grâce à l'indexation des loyers sur l'indice suisse des prix à la consommation.

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 le risque de perte de revenus et garantit aux investisseurs des revenus durables à long terme. En particulier sur les marchés où les rendements augmentent, des projets d'investissement attrayants sont l'un des rares moyens de stimuler l'évolution de la valeur marchande.

L'immeuble commercial à Uster a montré le potentiel que recèle un bon mélange de locataires adaptés aux usages prévus. Les autres surfaces sont devenues nettement plus attrayantes grâce au contrat de location signé avec une chaîne de magasins prospère. Entièrement loué, l'immeuble a pu ainsi être revendu au-dessus de sa valeur de marché.

	Loyers nets CHF	Loyer du marché CHF	Potentiel %	Loyers nets CHF/m ²	Loyer du marché CHF/m ²
Bureaux	13'245'469	11'584'268	-12,5%	327	286
Habitation	7'737'033	8'414'507	8,8%	237	258
Commerces/vente au détail	7'151'756	7'545'372	5,5%	323	340
Entreposage/archivage	1'830'565	1'895'904	3,6%	104	108
Industrie/artisanat	2'451'088	2'306'808	-5,9%	147	139
Autres	4'371'906	3'834'319	-12,3%	664	582
Total	36'787'816	35'581'178	-3,3%	270	261

Source: Zurich Invest SA, Wuest Partner (2023)





Rénovation de l'immeuble Zürichstrasse à Dübendorf

Les opportunités offertes par notre parc immobilier se sont manifestées au cours du second semestre. La rénovation de l'immeuble Zürichstrasse à Dübendorf a démarré comme prévu. La structure des usages et les espaces proposés suscitent un tel intérêt que de nouveaux occupants ont déjà été trouvés pour environ 25 pour cent de la surface locative – un an avant l'achèvement prévu. Des négociations contractuelles sont en cours pour la plupart des surfaces restantes. Néanmoins, un engagement soutenu demeure nécessaire pour garantir le niveau d'occupation souhaité au moment de sa mise sur le marché. En raison de l'offre globale attrayante et de la demande actuelle, nous sommes optimistes.



Développement immobilier de la gare de Dietikon

Le processus d'adjudication du lot global de rénovation de la gare de Dietikon touche à sa fin. Le locataire principal s'est déclaré très intéressé à demeurer dans les lieux durant les travaux, ce qui nous procure une bonne sécurité pour le développement durable de la propriété. La reconversion partielle prévue des locaux reflète notre orientation stratégique visant à augmenter la part de logements dans les emplacements centraux.

Autres

L'achèvement de la rénovation partielle d'un immeuble à Gland a permis de réduire le taux de vacance de longue durée. Afin de réduire les taux de vacance plus importants et plus longs dans les zones moins dynamiques, un engagement maximal ne suffit pas: il faut aussi des facteurs externes favorables, indépendants de nos efforts, comme ceux qui ont permis une réduction considérable des pertes de loyer dans un immeuble à Dättwil.



Les succès de location confirment
l'asset management



Demande de permis de construire près de la
gare d'Oerlikon et de la Bellerivestrasse

Les succès locatifs des dernières semaines ont conforté l'équipe Asset Management dans sa stratégie. Des décisions importantes doivent être prises rapidement pour les projets de 2023. Ainsi, dès la première semaine de l'année, nous avons soumis une demande de permis de construire pour le terrain de la Bellerivestrasse à Zurich; les étapes ultérieures du projet démarreront dès l'obtention définitive du permis. Une demande de permis de construire est en cours d'élaboration pour un immeuble adjacent à la gare d'Oerlikon, et sera déposée au cours du premier semestre.

Investissements/ désinvestissements



Achats

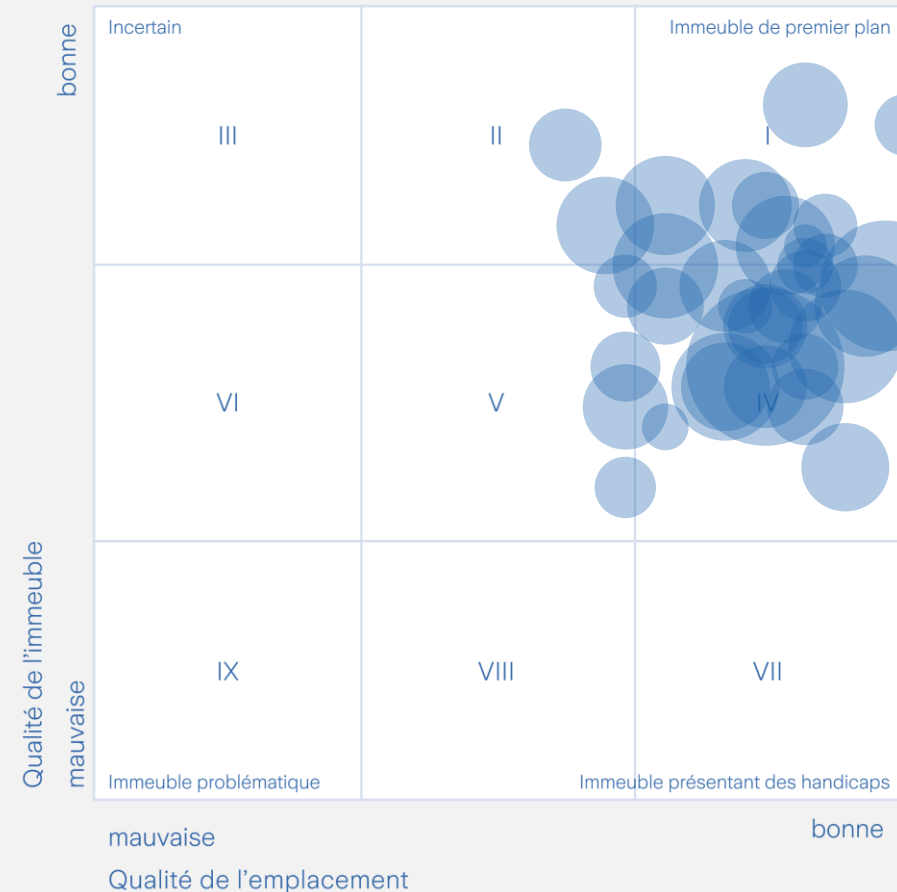
Très souvent, les offres apparaissant sur le marché ne correspondent pas au profil d'exigences ou de prix attendu par le groupe de placement. Afin de pouvoir réagir à toute opportunité, mais aussi d'évaluer les tendances à l'aune de notre stratégie, nous continuons de surveiller de près le marché.

Fin novembre 2022, nous avons finalisé l'achat d'un immeuble à usage mixte au centre de Bâle, d'une valeur de marché d'environ 37 millions de francs. Malgré le durcissement réglementaire, le marché immobilier bâlois nous paraît toujours attrayant sous certains aspects; aussi, nous avons prévu de convertir plusieurs espaces de bureaux dans cette région. Cet achat s'inscrit dans notre stratégie.

Ventes

Rétrospective, l'apurement du portefeuille stratégique a été effectué au bon moment. Les immeubles Wiedenstrasse à Neuhausen, Aathalstrasse à Uster et Ampelngasse à Schaffhouse ont été vendus avec profit en début d'année.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wuest Partner (2023)

La gestion immobilière durable que nous poursuivons depuis plusieurs années vise à rendre l'exploitation de notre portefeuille climatiquement neutre d'ici 2050 («zéro émissions net»). Les émissions du parc existant ont déjà été réduites de plus de 20 pour cent entre 2010 et 2020; d'ici 2025, elles devraient diminuer de 20 pour cent supplémentaires (soit –40 pour cent au total). La réduction effective de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂ était d'environ 4 pour cent entre 2021 et 2022.

Afin de rendre justice à l'importance croissante du sujet et de généraliser la durabilité au sein du portefeuille, nous avons nommé une responsable de la durabilité immobilière. Dans le cadre de notre stratégie de développement durable, en coopération avec notre partenaire externe pom+, nous avons amélioré notre base de données et mis en place d'autres supports décisionnels. De plus, nous avons élargi la couverture des données à 70 pour cent.

Au milieu de l'année, le groupe de placement a participé, pour la troisième fois, à l'initiative Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Afin d'améliorer la transparence et l'évaluation des progrès, le groupe de placement Immobilier Commercial Suisse a été cette fois séparé des autres groupes immobiliers suisses de la Zurich fondation de placement; son score a ainsi progressé de neuf points et il a obtenu deux étoiles pour la première fois. Pour de plus amples informations sur ce thème, veuillez consulter notre rapport sur la durabilité.

Historique de performance

AMAS Chiffres	2021
Taux de couverture	75%
Mix énergétique	
- Fioul de chauffage, fossile	20,6%
- Gaz de chauffage, fossile	50,2%
- Biomasse	0,0%
- Chauffage local & urbain	12,3%
- Électricité	16,8%
Intensité de l'énergie (kWh/m ²)	79
Emissions de gaz à effet de serre (t CO ₂ e)	2'197
Intensité des gaz à effet de serre (kg CO ₂ e/m ²)	12,4

Source: Amstein + Walthert (2023)