

Zurich fondation de placement Immobilier Commercial Suisse

Rapport semestriel 2023

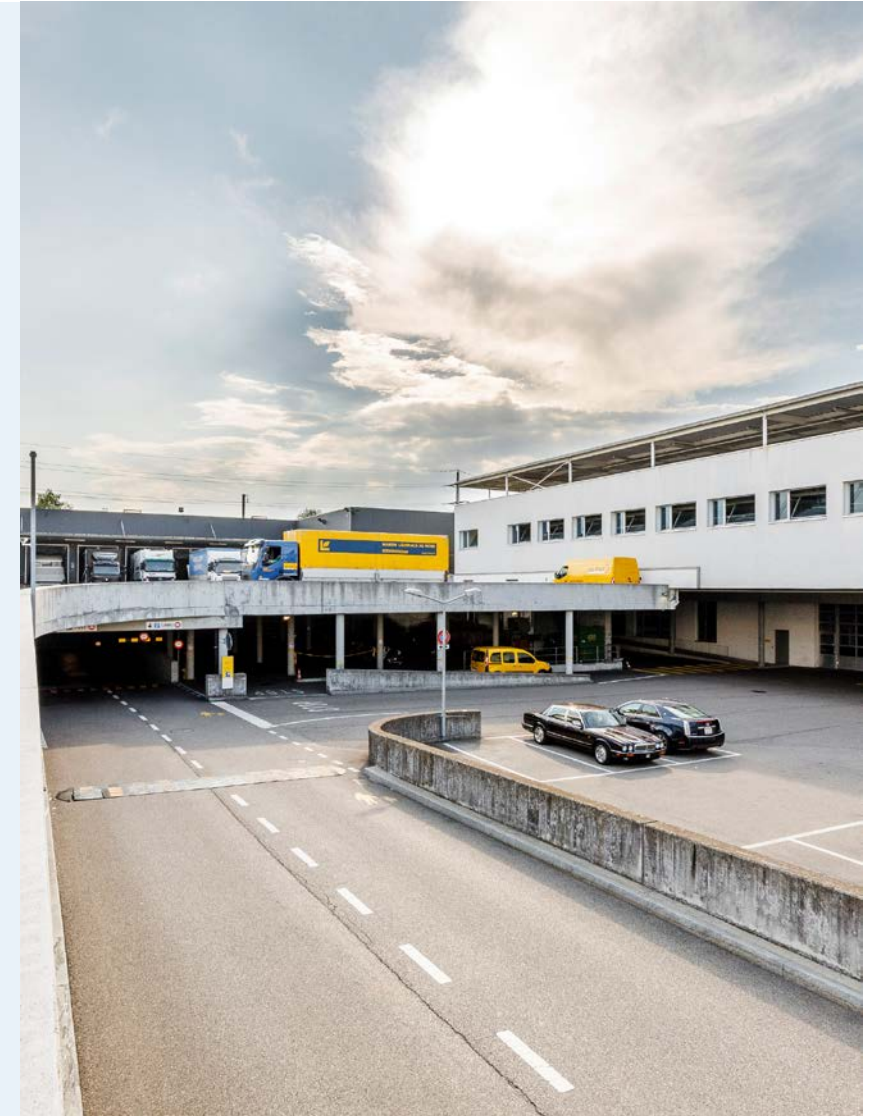
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Malgré le ralentissement de l'inflation des coûts de construction, ceux-ci demeurent à un niveau problématique. Cela affecte surtout **l'immobilier commercial, où l'activité de construction est particulièrement faible**. Au 1er semestre, la demande de surfaces commerciales a nettement reculé sur le marché des transactions, l'offre n'ayant guère augmenté.

Depuis la fin 2022, **les taux d'actualisation pour les immeubles commerciaux ont légèrement augmenté**, quoique moins que pour le logement. Comparé à d'autres marchés européens, **les prix en Suisse sont relativement stables**. Aussi, on constate de nettes différences dans l'utilisation des surfaces commerciales, ce qui conduit à la fois à des opportunités et à des défis.

Néanmoins, **les taux de vacance ont reculé sur le marché des bureaux**, ce qui s'explique par un haut taux d'emploi et la faible activité de construction. **Dans les centres urbains, la demande de surfaces de bureaux et de vente au détail reste dynamique**, notamment à Zurich et Genève, où les loyers à l'offre sont élevés. Dans les emplacements moins cotés, la stratégie d'utilisation doit être repensée et adaptée aux nouveaux besoins, afin de pouvoir exiger des loyers appréciables.

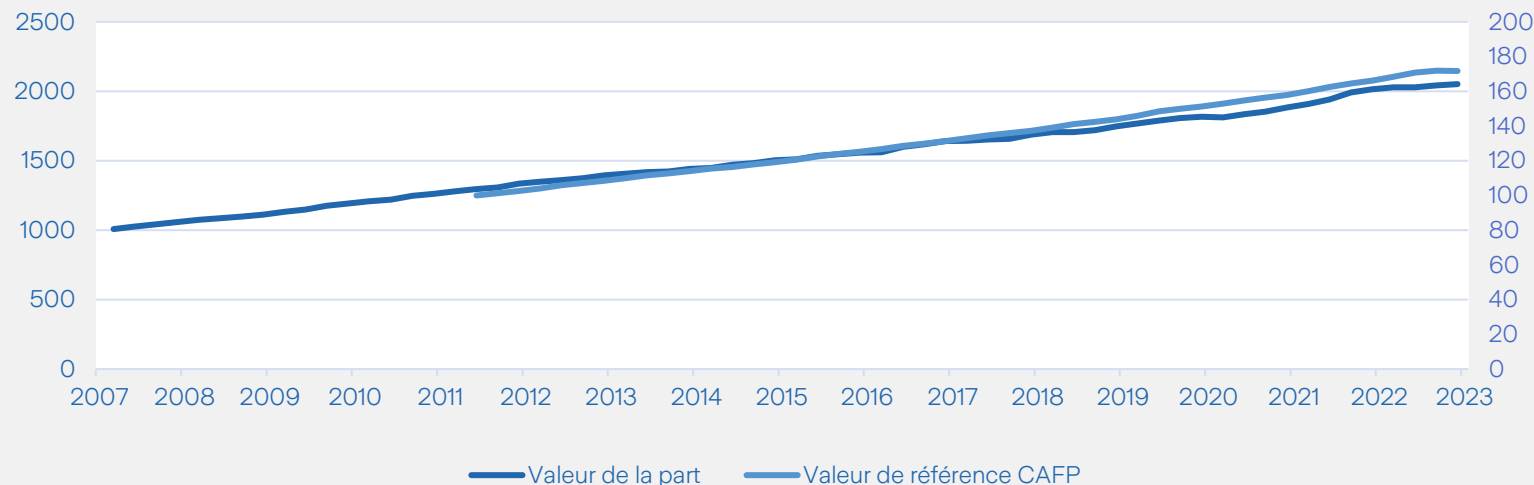


En raison des défis du revirement des taux d'intérêt, les locations n'ont pas pu égaler la performance largement positive. Même si les rénovations ont pesé sur le résultat global, les revenus restent satisfaisants.

Au 1er semestre, notre performance a surpassé l'indice de référence. Plusieurs contrats conclus ont stimulé notre valeur marchande, confirmant nos compétences et notre professionnalisme.

Notre endettement, environ 7%, est nettement inférieur à la moyenne des autres acteurs de la CAFP. Nous pouvons donc agir sans pression sur les augmentations de capital ou les reventes et renforcer notre position. Consolider notre portefeuille et maximiser nos revenus restent nos priorités.

Evolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	826.072.637
Valeur d'inventaire nette (VIN)	755.271.125
VIN par part	2.054
Nombre d'immeubles sous-jacents	35
Marge EBIT	72,43%
Taux de financement par des capitaux externes	6,60%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,61%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,66%

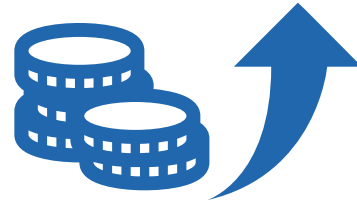
Rendement

Année en cours (VIN par part)	1,19%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	3,99%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	4,63%
Rendement des fonds propres (ROE)	1,19%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,13%



Optimisation et sécurisation des revenus

Nous comptons poursuivre la consolidation et l'optimisation des revenus au travers d'une bonne gestion des parties prenantes et la fourniture de surfaces locatives adaptées aux différents utilisateurs.



Surveillance et analyse des risques de taux d'intérêt et de liquidité

Afin de détecter tôt les effets potentiels et d'y réagir efficacement, nous surveillons et analysons en permanence les risques de liquidité et de taux.



Investissement dans l'amélioration de l'état de nos bâtiments

Un élément central de notre stratégie de réduction des risques consiste à investir dans l'amélioration continue de l'état de nos immeubles afin d'accroître constamment leur valeur, tout en réduisant les risques potentiels liés à l'état des bâtiments et aux exigences des locataires.

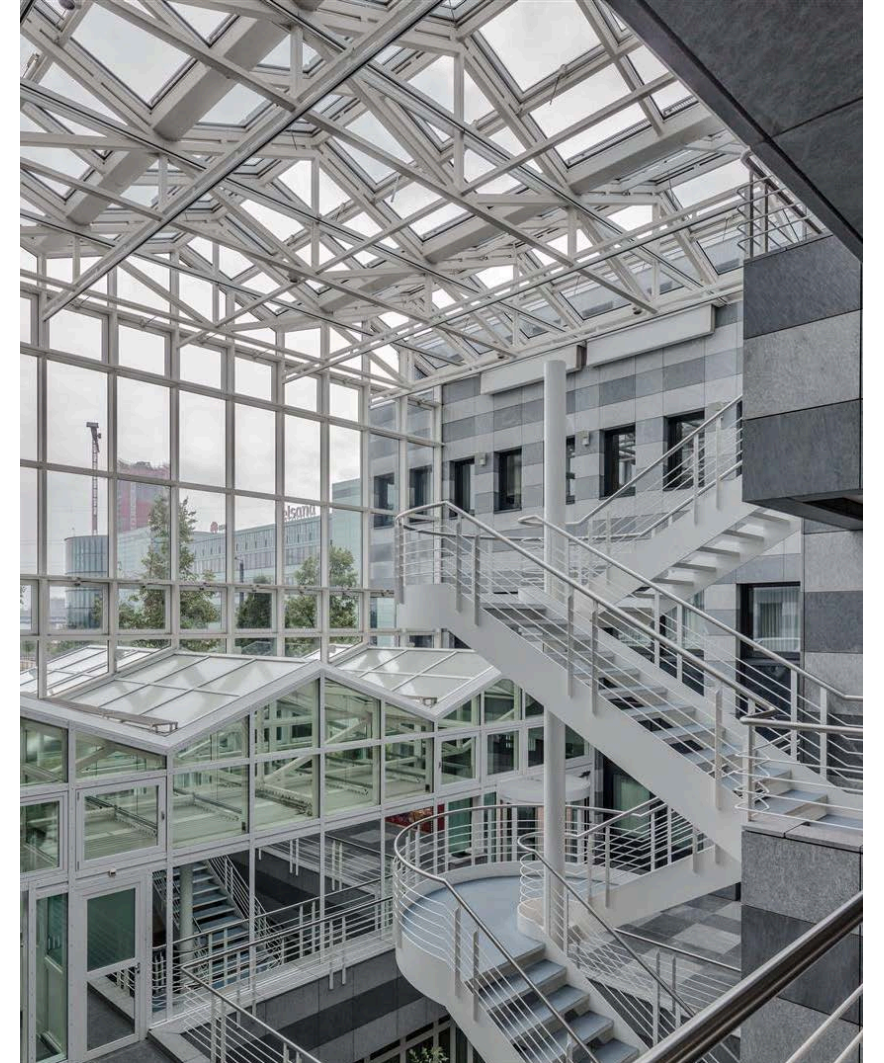
Nous demeurons dans le cadre des revenus budgétés pour 2023. Des locations supplémentaires à Stettbach et le renouvellement d'un bail de longue durée à Ostermundigen confortent notre optimisme. Les baisses de revenus se concentrent sur deux immeubles, pour lesquels nous travaillons à des solutions. Nous avons bon espoir de réduire encore davantage les taux de vacance.

Zürichstrasse, Zurich-Stettbach

Les travaux avancent comme prévu, et la livraison aura lieu début 2024. Le rez-de-chaussée et le premier étage sont presque complètement loués. Le bon mélange d'usages au rez-de-chaussée correspond aux besoins du voisinage ainsi que des autres locataires de l'immeuble. L'équipe du projet travaille constamment à offrir des surfaces attrayantes et à maximiser l'occupation d'ici la livraison.

Liquidité du portefeuille

La composition du portefeuille est excellente. Une moitié des immeubles représente 30% de la valeur totale de marché du portefeuille, pour des valorisations individuelles inférieures à 20 millions de CHF. Les immeubles, dont des objets purement résidentiels qui contribuent largement à la liquidité, sont situés dans des emplacements de choix. Le faible taux d'endettement renforce la stabilité financière et nous protège en cas de revers.



Acquisitions et ventes

Aucun achat ou vente d'immeuble n'a eu lieu au cours du 1er semestre. Les années précédentes, nous avons revendu certains objets non stratégiques. Pour le moment, aucune vente supplémentaire n'est prévue, la composition actuelle du portefeuille répondant à nos exigences élevées.

ESG

Nous maintenons notre stratégie ESG actuelle, dont toutes les mesures sont rigoureusement mises en œuvre. Notre priorité demeure la gestion durable et responsable de notre portefeuille.

Dans le cadre de la conversion aux énergies renouvelables, nous prévoyons d'installer un système photovoltaïque à Stettbach. Il y a sept ans, la source d'énergie du chauffage devait être remplacée, mais à l'époque, il n'y avait pas d'alternative au chauffage au gaz à cet endroit. Le système installé alors est toujours utilisé provisoirement.

Nous nous efforçons toutefois d'optimiser davantage la consommation énergétique et de passer aux énergies renouvelables chaque fois que cela est faisable sur le plan technique et économique. Notre engagement en faveur de la durabilité et de l'extension des énergies renouvelables reste inchangé.

