

Zurich fondation de placement Immobilier Habitat Suisse

Rapport semestriel 2023

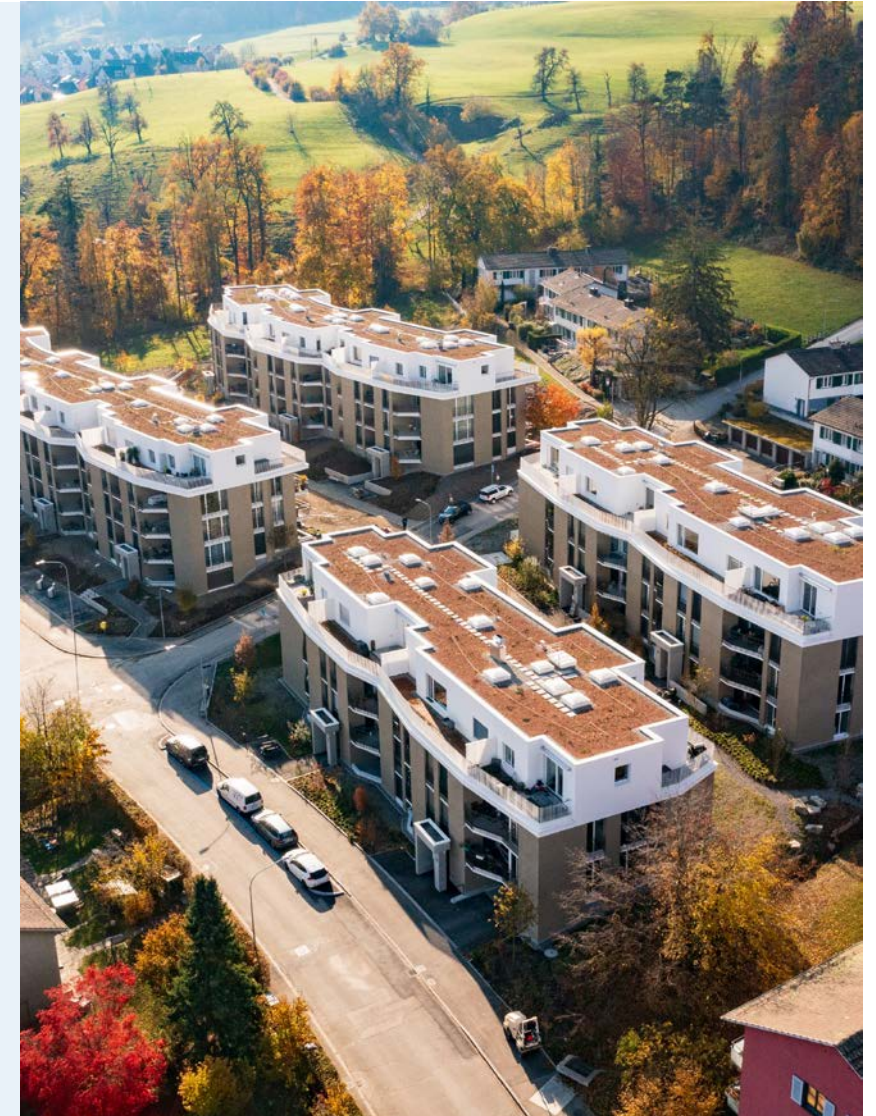
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Après les turbulences de 2022 et 2023, il ne faut s'attendre qu'à une croissance modeste du PIB. Tandis que le marché du travail semble revenir à la normalité, l'inflation semble se stabiliser. **La hausse des taux d'intérêt et les coûts élevés de la construction restent néanmoins problématiques.** Ces derniers semblent redescendre, quoique à des niveaux encore élevés. **L'immigration nette positive et le recul de la construction poussent quant à eux les loyers à l'offre vers le haut.**

Malgré la remontée rapide des taux d'intérêt, on n'observe toujours pas de chutes de prix sur le marché des transactions. Les ambitions et le nombre des investisseurs potentiels se sont nettement réduits. **Les évaluateurs réagissent en relevant légèrement les taux d'actualisation et en augmentant le coût des dépenses d'investissement, entraînant de premières dépréciations au sein du portefeuille.** D'un autre côté, **l'ajustement des loyers du marché a un effet positif sur les valorisations.** Nous continuons de tabler sur une stabilité à long terme et sur l'appréciation de nos actifs.

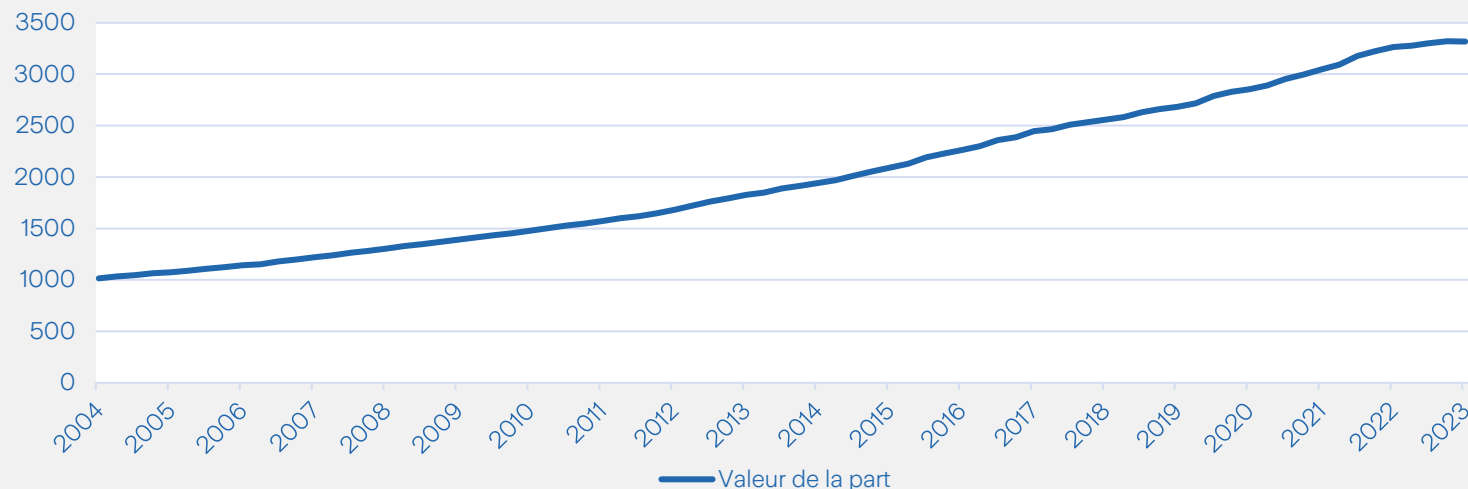
En raison de la faible activité de construction, **le marché du logement locatif reste tendu.** La croissance démographique et l'évolution des besoins renforcent la demande. **Les zones les plus désirées, en particulier, connaissent une forte demande dans un contexte d'offre limitée.**



Au premier semestre, le rendement de notre instrument a été marqué par les développements globaux du marché immobilier et par des investissements importants dans les immeubles de notre portefeuille. De nouveaux projets et achats ont également influé sur le résultat. Notre stratégie se concentre sur l'amélioration de la qualité des bâtiments et de la situation géographique et l'obtention d'un rendement durable à long terme.

Cette orientation stratégique nécessite des investissements importants à court terme et peut entraîner des fluctuations temporaires des revenus pendant le repositionnement et l'assainissement. L'objectif de nos investissements est de développer la valeur de nos immeubles, d'améliorer leur performance et de créer des opportunités de croissance à long terme. Avec l'achèvement des grands projets Austrasse à Zurich et des projets à Bâle, le rendement du cash-flow sera durablement augmenté, ce qui conduira à une amélioration du rendement des placements.

Evolution de la valeur de la part

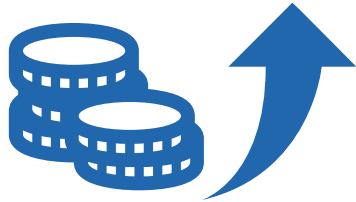


Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	3'258'975'896
Valeur d'inventaire nette (VIN)	2'893'633'612
VIN par part	3'316
Nombre d'immeubles sous-jacents	180
Marge EBIT	66.24%
Taux de financement par des capitaux externes	6.13%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0.62%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0.68%

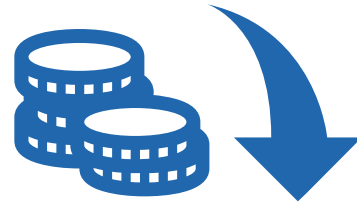
Rendement

Année en cours (VIN par part)	0.47%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	5.33%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	6.46%
Rendement des fonds propres (ROE)	0.47%
Rendement du capital investi (ROIC)	0.45%



Obtenir une augmentation à long terme de la valeur de l'investissement

Notre gestion immobilière active et rigoureuse, jointe à la hausse des taux directeurs, ont conduit à une augmentation des recettes locatives qui a permis d'atténuer la nécessité de dépréciations. Cela confirme notre aptitude à réagir promptement aux fluctuations du marché et à maximiser les revenus. Nous restons donc confiants que la valeur de nos investissements augmentera sur la durée.



Réduire le taux de financement externe stratégique déjà modeste

Aussi bien au niveau des immeubles que du portefeuille, nous maintenons une stricte maîtrise des coûts, qui devrait encore réduire notre taux stratégique de financement externe, déjà modeste. En principe, nous ne recourons à l'emprunt que de manière tactique, p. ex. pour certains projets ou transactions.



La qualité de l'emplacement et du bâti est de plus en plus importante

Au vu des coûts de financement actuellement élevés sur les marchés, la qualité de l'emplacement et du bâti est de plus en plus importante; or c'est notre atout principal. Néanmoins, nous continuons d'améliorer la qualité afin de garantir les revenus à l'avenir également.

Au 1er semestre, les recettes locatives ont crû de 7,3 %, par rapport au second semestre 2022. La hausse des taux directeurs devrait contribuer à stimuler les revenus. Les projets achevés ont confirmé non seulement la forte demande de surfaces très bien situées, mais aussi notre décision d'investir dans les immeubles existants. Nous sommes convaincus que cette stratégie assurera des revenus stables à long terme et une croissance durable.

Actuellement, de nombreuses rénovations énergétiques sont en cours, fondées sur une analyse approfondie du contexte global de chaque objet; cela nous permet de prendre des décisions bien fondées, tenant compte de facteurs comme la consommation d'énergie et les émissions de CO2 mais aussi de la rentabilité à long terme des rénovations.

Cette approche bien fondée permet de mettre en œuvre des solutions durables et efficaces qui portent leurs fruits à long terme, tant sur le plan écologique qu'économique.



Austrasse, Zurich

Le projet se déroule comme prévu, dans le cadre budgétaire d'environ 100 millions de CHF. Toutes les bases juridiques nécessaires sont en place, le mandat de location a été émis, et la mise sur le marché est prévue pour septembre 2023. Les travaux avancent bien, et l'achèvement du gros-œuvre sera fêté cet été. Ce projet important est donc en très bonne voie.

Projets à Bâle

Un projet achevé en début d'année est déjà pleinement loué. Un autre est encore en cours de mise en œuvre, la commercialisation ayant débuté fin juin 2023. Il devrait être achevé fin novembre. Par ailleurs, nos trois autres projets à Bâle – Adlerstrasse, Sennheimer Strasse et Rheinfeldenstrasse – ont bien avancé dans la planification des travaux, pour une valeur totale d'environ 30 millions de CHF. Les contrats avec les entrepreneurs généraux sont signés, et nous sommes confiants que le calendrier sera respecté. Les mandats de contrôle qualité des projets ont été attribués et les travaux devraient démarrer en octobre 2023 comme prévu. Ces projets devraient générer de bons rendements pour notre portefeuille.



Acquisitions

En mai 2023, nous avons conclu l'achat de quatre immeubles de premier ordre, très bien situés à Zurich, Bâle, Lucerne et Genève. Promettant des revenus sûrs, ils constituent d'excellents ajouts à notre portefeuille.

Ventes

Dans le cadre de l'apurement de notre portefeuille, nous avons revendu à profit trois immeubles de plus petite taille; ceux-ci ne s'inscrivaient plus dans notre stratégie, en termes de géographie et de taille. Cela nous a permis d'optimiser notre portefeuille en nous concentrant sur des objets qui répondent à nos objectifs stratégiques.



ESG

Notre cœur de métier est l'identification et l'exploitation du potentiel des immeubles, accompagnées de rénovations énergétiques visant à les adapter aux objectifs de durabilité de Zurich (Stratégie 2050). Nous prenons au sérieux notre responsabilité d'entreprise; aussi, nous sommes convaincus qu'il est préférable d'optimiser nos immeubles existants plutôt que de confier cette tâche à d'autres en les revendant.

Notre expertise considérable nous permet de mettre notre portefeuille à niveau, sur la durée, apportant ainsi une contribution durable aux progrès sociétaux.

Nous maintenons notre stratégie EST, mettant résolument en œuvre toutes les mesures prévues.

Notre priorité demeure la gestion durable et responsable de notre portefeuille. Tous nos projets misent sur des techniques de construction de pointe et de développement durable, l'approvisionnement énergétique étant un aspect essentiel.

Un bon exemple est le projet Austrasse: nous visons le label SNBS. Or, afin d'affirmer notre rôle de pionnier dans le domaine de la construction durable, nous tenons à minimiser l'impact écologique, tout en assurant une haute qualité et un haut niveau de satisfaction des occupants.

