

Zurich fondation de placement Immobilier Commercial Suisse

2024

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA | zurichinvest.ch



Le projet de réaffectation à la «Zurlindenstrasse» dans le quartier prisé de Zurich-Wiedikon connaît une forte demande. Une grande partie des surfaces a déjà été louée avec succès avant même l'achèvement des travaux de construction.



Les revenus locatifs provenant des surfaces résidentielles restent à un niveau constamment élevé, avec un taux de vacance inférieur à trois pour cent. Cette évolution correspond à nos prévisions et garantit des revenus fiables.

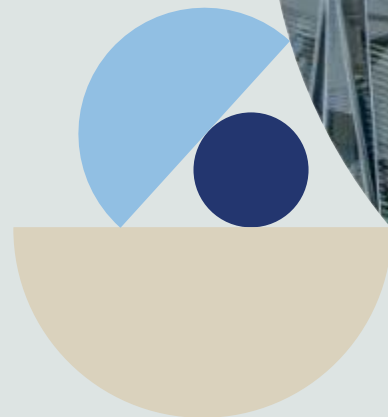


Des progrès significatifs ont été réalisés dans le domaine de la durabilité. Ainsi, le taux de couverture a été augmenté de 73,3 pour cent en 2022 à 93,0 pour cent en 2023. La trajectoire de réduction reste fermement au centre de nos préoccupations et nous sommes confiants d'atteindre nos objectifs.



Le locataire précédent a quitté la propriété de la «Bellerivestrasse» à la fin de l'année. Cela permet de commencer les travaux de rénovation et de modernisation comme prévu. Des discussions avec des locataires potentiels ont déjà été entamées avant le début des travaux.

Économie et marché immobilier Suisse



Point de départ

Après un fort développement au deuxième trimestre 2024, la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel de la Suisse a ralenti à 0,2 pour cent au troisième trimestre par rapport au trimestre précédent. Les exportations en baisse et les défis persistants dans l'industrie ont pesé sur cette croissance. Pour l'année 2025, une croissance plus forte est attendue, mais avec 1,4 pour cent, elle reste en dessous de la moyenne décennale de 1,8 pour cent.

En décembre 2024, le taux d'inflation a baissé à 0,6 pour cent, correspondant exactement à la moyenne des dix dernières années. La hausse des prix des services (+3,4 pour cent) a eu un effet inflationniste, tandis que l'importation de biens a eu un effet déflationniste. En moyenne annuelle, le taux d'inflation en 2024 était de 1,1 pour cent. En 2025, il devrait encore baisser à 0,3 pour cent, proche de la limite inférieure de la fourchette cible de la Banque nationale suisse (BNS).

La BNS a baissé le taux directeur quatre fois en 2024 – de 1,75 pour cent à 0,5 pour cent, pour la dernière fois en décembre, de 50 points de base. Malgré une politique monétaire expansive, l'inflation reste faible en 2025, tandis que la reprise ralentit. Compte tenu des baisses de taux possibles par la Banque centrale européenne (BCE) et la Réserve fédérale (Fed), qui renforcent le franc, un retour au taux zéro d'ici la fin de 2025 semble possible.

L'économie suisse en chiffres

	2022	2023	2024	2025
Population				
En millions	8,82 ⁴	8,96 ⁴	9,06 ¹	9,14 ¹
Variation annuelle	0,9% ⁴	1,7% ⁴	1,1% ¹	0,9% ¹
Contexte économique				
PIB réel: variation annuelle	2,5%	1,3%	1,0% ²	1,4% ²
Emploi: variation annuelle	2,4%	1,7%	1,3% ¹	0,9% ¹
Taux de chômage	2,2%	0,2%	2,4%	2,7% ³
Indice du moral des consommateurs (chaque décembre)	-	-44	-30	-
Chiffre d'affaires des ventes au détail: variation annuelle moyenne, réelle	-0,7%	-1,7%	0,2%	-
Investissements dans la construction (nominal)				
Variation annuelle	0,1%	3,0% ¹	1,2% ¹	4,6% ¹
Marché monétaire				
Tendance de l'inflation	2,8%	2,1%	1,1% ¹	0,3% ¹
Hypothèques à taux fixe sur 10 ans (chaque novembre)	2,83%	2,54%	1,72%	-
Obligations de la Confédération (à 10 ans; chaque décembre)	1,57%	0,66%	0,32%	-

¹ Prévision Wüest Partner

² Moyenne des prévisions de Credit Suisse, KOF, SECO, BNS, UBS

³ Prévision SECO décembre 2024

⁴ Office fédéral de la statistique

Sources: Office fédéral de la statistique (OFS), KOF, SECO, BNS, UBS, Wüest Partner

L'emploi a continué de croître au troisième trimestre 2024, dépassant la moyenne des dix dernières années, bien que les taux de croissance se stabilisent de plus en plus. En particulier, dans les secteurs traditionnels de bureaux, la croissance de l'emploi, mesurée en équivalents temps plein, a ralenti. Avec 1,5 pour cent, elle était légèrement supérieure au marché global (+1,4 pour cent) par rapport à l'année précédente, mais inférieure à la croissance moyenne des dix dernières années (+1,7 pour cent).

Les loyers offerts pour les surfaces de bureaux ont augmenté de 2,4 pour cent au quatrième trimestre 2024 par rapport au trimestre de l'année précédente dans toute la Suisse. Cependant, il existe des différences régionales significatives: dans la région du marché des bureaux de Zurich, ils ont augmenté, mettant ainsi fin à la tendance à la baisse des loyers offerts depuis le début de la pandémie. Une situation contraire a été observée dans la région de Bâle, où les loyers offerts ont diminué de 1,7 pour cent au cours de la même période. Dans les régions du marché des bureaux de Berne et du Léman, les prix sont restés presque inchangés.

En raison de la faible activité de construction en 2023, l'offre de surfaces de vente en Suisse s'est stabilisée en 2024, malgré les défis structurels. Par rapport à l'année précédente, l'offre a augmenté de manière modérée de 0,5 pour cent dans toute la Suisse (comparaison entre les moyennes annuelles respectives).

Les loyers offerts pour les surfaces de vente en Suisse ont légèrement augmenté de 0,1 pour cent l'année dernière (quatrième trimestre 2023 par rapport au quatrième trimestre 2024). Cependant, derrière cette image globalement stable se cachent des différences régionales marquées: alors que les loyers offerts ont diminué dans les régions de marché de Zurich (-2,0 pour cent) et de Bâle (-4,8 pour cent), ils ont légèrement augmenté à Berne (+2,9 pour cent) et dans la région du Léman (+2,0 pour cent).

Surfaces de bureaux

+2,4%

Variation des loyers par rapport à l'année précédente (T4)

345

Surfaces de bureaux: valeur marchande en milliards de CHF, sans parkings 4e trimestre 2024

Surfaces de vente

+0,1%

Variation des loyers par rapport à l'année précédente (T4)

182

Surfaces de vente: valeur marchande en milliards de CHF, sans parkings 4e trimestre 2024

Source: Wüest Partner 2025

Chiffres clés pour les grands centres suisses

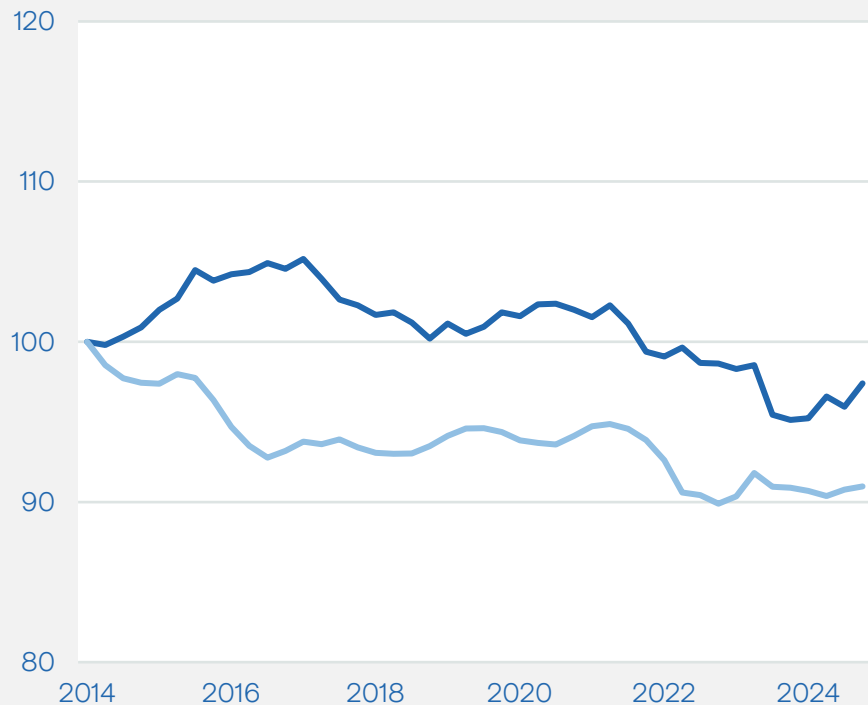
	Parc existant SHOB, m², 2022	Permis de construire en mio. de CHF	Permis de construire Direction de flèche ¹	WAULT en années	Offre	Loyer du marché en CHF	Loyer maximal en CHF	Rendement maximal	Rendement global MSCI, 2023
Surfaces de bureaux									
Zurich	10'284'600	53,6	↘	3,5	4,8%	370	1'050	1,90%	1,4%
Berne	2'283'700	3,0	↓	4,0	4,4%	250	400	2,45%	2,0%
Bâle	4'772'400	0,0	↓	3,0	4,6%	250	370	2,65%	-0,7%
Lausanne	2'236'700	46,6	↗	2,8	4,2%	320	450	2,65%	-0,4%
Genève	3'704'400	161,9	↘	2,7	6,7%	470	920	2,25%	-1,4%
Suisse	59'162'900	1'333,4	→	—	5,7%	220	—	—	0,8%
Surfaces de vente									
Zurich	1'961'300	12,0	↘	3,8	1,2%	390	10'000	2,40%	1,2%
Berne	1'001'200	0,0	↓	6,3	1,2%	310	2'700	3,10%	1,1%
Bâle	973'300	0,0	↓	2,9	1,6%	280	3'300	3,20%	-1,5%
Lausanne	503'000	24,9	↗	2,9	6,4%	310	2'900	3,20%	n.v.
Genève	678'900	56,7	↗	3,7	5,7%	390	7'000	2,85%	-0,2%
Suisse	36'549'700	589,9	↗	—	1,7%	260	—	—	0,5%

¹ La direction de la flèche indique la variation par rapport à la moyenne des cinq années précédentes.
Situation; sauf indication contraire, quatrième trimestre 2024

Sources: Infopro Digital Schweiz GmbH, BFS, MSCI, Wüest Partner

Évolution des loyers du marché, Suisse

(Indice premier trimestre 2014 = 100)

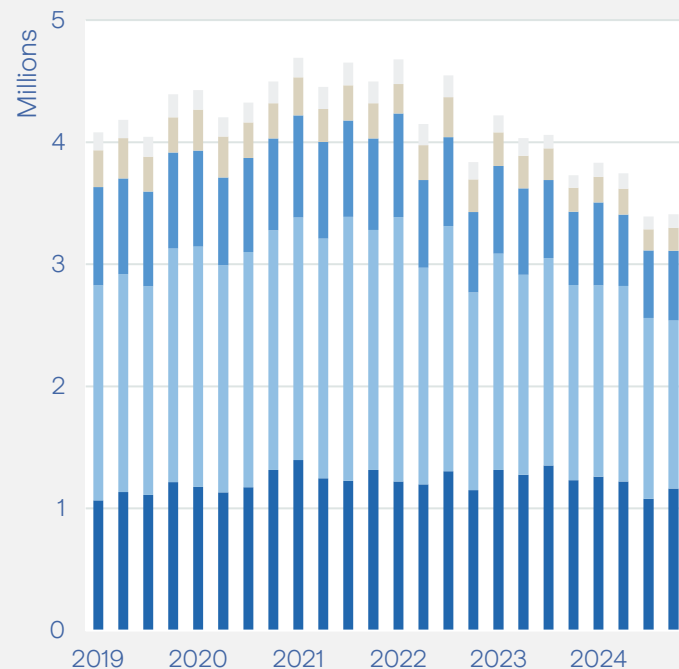


— Indice des loyers proposés pour les surfaces de bureaux
 — Indice des loyers de l'offre pour les surfaces de vente

Surfaces mises en location

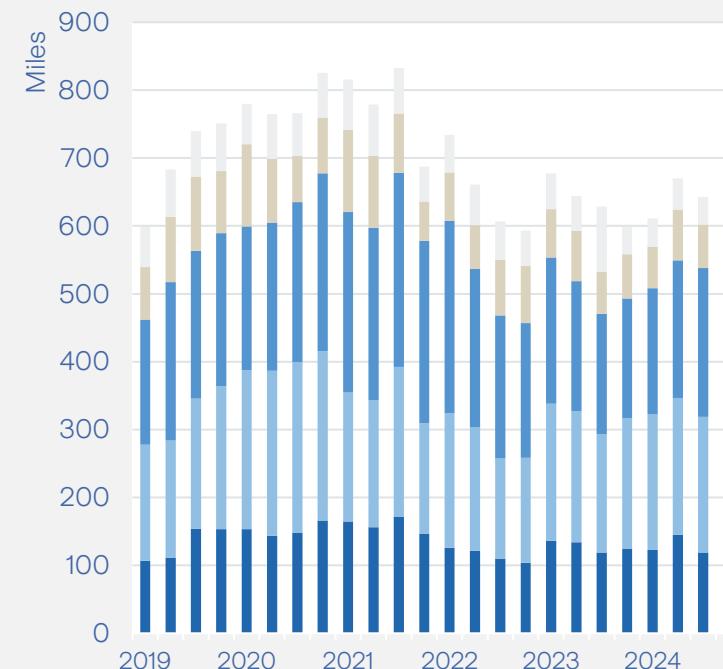
(en millions ou milliers de m² par trimestre)

Surfaces de bureaux



■ Périphérie
 ■ Agglomérations des centres de petite et moyenne taille
 ■ Centres de petite et moyenne taille
 ■ Agglomérations des grands centres
 ■ Grands centres

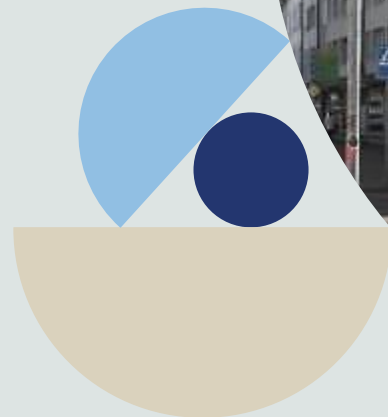
Surfaces de vente



■ Périphérie
 ■ Agglomérations des centres de petite et moyenne taille
 ■ Centres de petite et moyenne taille
 ■ Agglomérations des grands centres
 ■ Grands centres

Source: Wüest Partner 2025

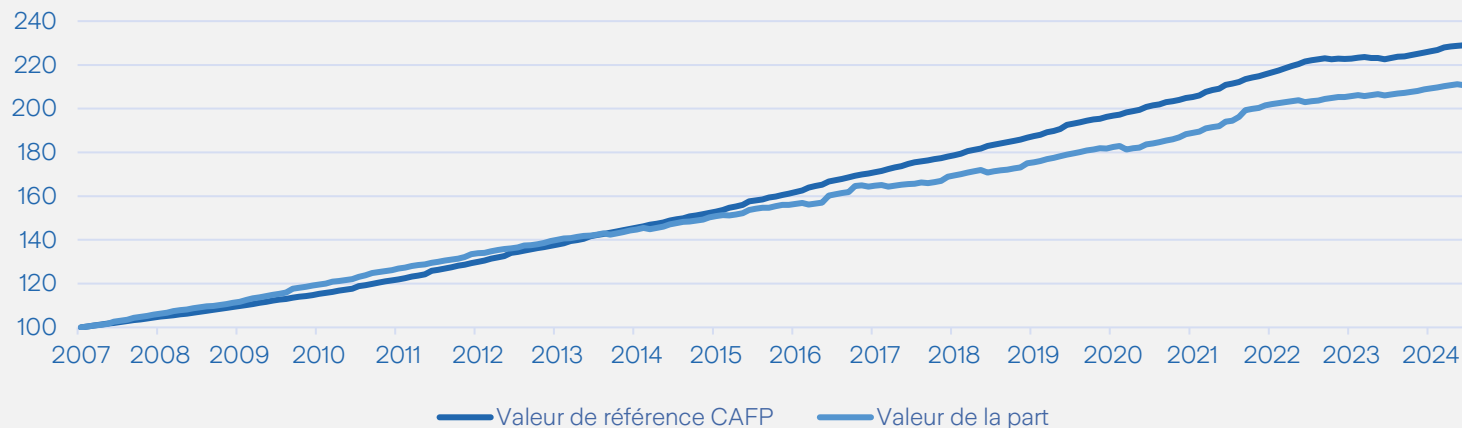
Aperçu de performance



Performance

Le rendement des investissements en 2024 était de près de 2,26 pour cent, soit environ 60 points de base en dessous du benchmark KGAST de 2,85 pour cent. En moyenne, les propriétés du portefeuille ont été légèrement dévalorisées. Nous pensons que l'évaluation trimestrielle de notre portefeuille rattrapera cela au premier et au deuxième trimestre 2025. Le rendement du flux de trésorerie net (NCF) était de 2,73 pour cent. Celui-ci a été affecté par les vacances (marché et rénovation), qui ont augmenté par rapport à l'année précédente. Cela est dû, d'une part, aux vacances à Dübendorf, qui sont désormais comptabilisées comme telles après l'achèvement des rénovations. D'autre part, nous avons commencé le premier avril 2024 une rénovation de réaffectation d'une propriété de bureaux à la «Zurlindenstrasse» à Zurich.

Évolution de la valeur de la part (depuis le lancement)



Vous trouverez notre performance actuelle en ligne sur www.zurichinvest.ch.

Chiffres clés du portefeuille	
Valeur d'inventaire brute (VIB)	844'424'200
Valeur nette d'inventaire (VNI)	767'469'099
Valeur nette d'inventaire par part	2'106
Nombre de biens immobiliers sous-jacents	35
Marge EBIT	71,15%
Taux d'endettement	6,85%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,63%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,69%

Rendement	ZAST*	Benchmark
Année d'exercice (VNI par part)	2,26%	2,85%
5 ans p.a. (VNI par part)	3,32%	3,53%
Depuis l'émission p.a. (VNI par part)	4,37%	4,16%
Rendement des fonds propres (ROE)	2,26%	-
Rendement du capital investi (ROIC)	2,15%	-

* Zurich fondation de placement

Source: Wüest Partner 2024

En 2024, le volume total du portefeuille a pu être augmenté de 13 millions de francs suisses (1,6 pour cent) pour atteindre un total de 844 millions de francs suisses, ce qui est notamment dû à des revenus locatifs stables. Les revenus locatifs ont évolué positivement l'année dernière, augmentant ainsi le revenu locatif potentiel de onze pour cent. La propriété à Dübendorf, où les travaux de rénovation ont été achevés avec succès, a contribué de manière significative à cette augmentation. De plus, le taux de financement externe a été réduit à 6,9 pour cent, ce qui a également eu un impact positif sur la performance. Les charges liées aux dépréciations ont principalement concerné des propriétés avec des baux arrivant à échéance, comme à la «Bellerivestrasse» à Zurich, qui est en cours de rénovation depuis janvier 2025. Nous sommes confiants de pouvoir constater à nouveau des développements positifs à cet égard dès que de nouveaux baux seront conclus. Par ailleurs, la performance a été affectée par un ajustement comptable de neuf points de base dans le calcul des impôts différés.

Engagements

2,26%

Performance 2024

6,9%

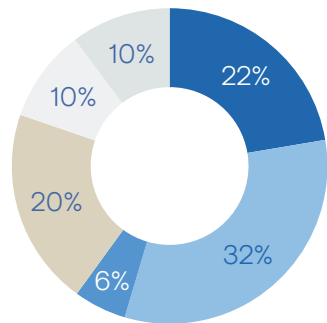
Taux d'endettement solide

Le taux d'endettement a pu être réduit grâce au flux de trésorerie continu. Nous continuons à financer nos engagements de construction existants avec les revenus générés, sans recourir à des capitaux empruntés supplémentaires. De plus, nous disposons de propriétés très liquides qui pourraient être placées sur le marché si nécessaire. Pour le moment, nous ne voyons cependant aucune raison de le faire.

Source: Zurich Invest SA 2025

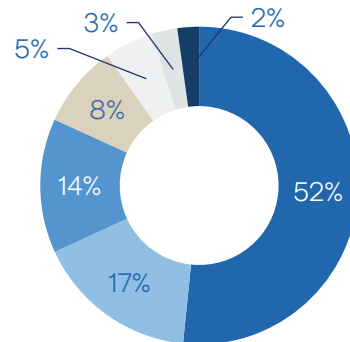
Notre stratégie reste axée sur la stabilisation du flux de trésorerie et la réduction des risques liés à l'état des bâtiments. Nous visons à augmenter la part actuelle de 22 pour cent des revenus locatifs nets provenant des revenus résidentiels. Le projet «Zurlindenstrasse», qui sera achevé en 2025, y contribuera. Les nouvelles méthodes de travail dues au télétravail imposent de nouvelles exigences aux espaces de bureaux. En conséquence, nous alignerons nos immeubles pour répondre à ces besoins, ce qui implique également une réduction des risques liés à l'état des bâtiments.

Structure d'utilisation



- Habitation
- Bureaux
- Entreposage/archivage
- Commerces/vente au détail
- Industrie/artisanat
- Autres (y compris stationnements)

Valeur de marché par région



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

Structure d'utilisation

32%

Bureaux

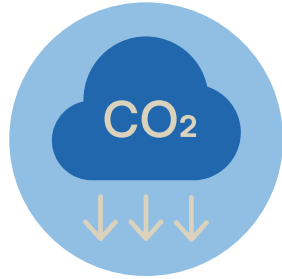
22%

Habitation

52%

dans la région de Zurich

Source: Zurich Invest SA 2024



Réduction de l'empreinte carbone

Grâce à l'introduction et à la mise en œuvre continue de notre stratégie de certification complète, nous sommes convaincus de continuer à réaliser des progrès significatifs dans le domaine de la durabilité. L'efficacité énergétique et la durabilité de nos projets de rénovation restent des priorités, toujours en tenant compte de la rentabilité et des impacts sur les émissions de CO₂.



Réduction ciblée du taux d'endettement déjà faible

Au cours du dernier exercice, le taux de financement par emprunt a été réduit à 6,9 pour cent, ce qui a eu un effet positif sur la performance. Nous maintenons une discipline des coûts pour réduire davantage la dette. Les projets de construction doivent principalement être financés par les revenus courants.



Optimisation de la qualité des bâtiments et réduction des risques

Grâce à l'optimisation ciblée de la qualité des bâtiments, nous répondons aux exigences changeantes des surfaces locatives. Nos investissements dans les espaces commerciaux continueront d'être sélectifs et ciblés à l'avenir. L'objectif primordial reste la minimisation des risques immobiliers et l'amélioration continue de la qualité des bâtiments.

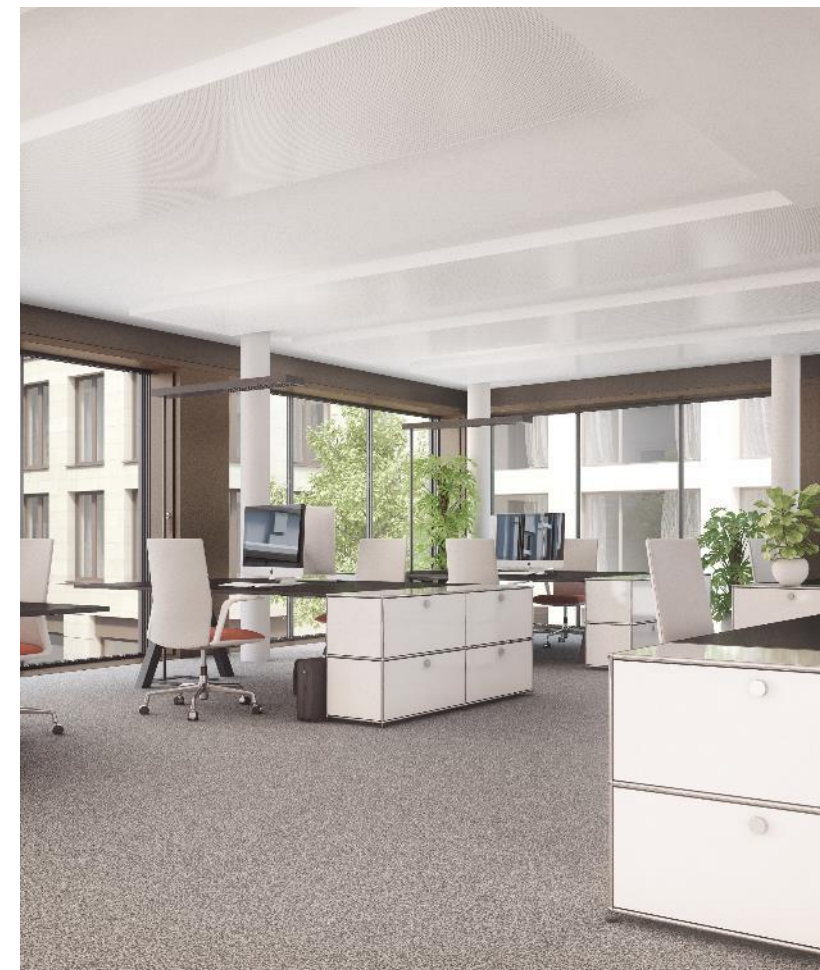
Asset Management



Le loyer net potentiel s'est stabilisé à un niveau d'environ 38 millions de francs suisses. Des augmentations significatives du loyer net potentiel ont été réalisées notamment dans les espaces résidentiels (+4 pour cent) ainsi que dans les espaces de bureaux (+8 pour cent). La réduction au niveau du portefeuille d'environ cinq pour cent par rapport à 2022 est due au repositionnement de la propriété à «Stettbach» d'une utilisation mono-locataire à une utilisation multi-locataires. En maintenant les dépenses au niveau de l'année précédente, la marge EBIT a pu être augmentée à 71,15 pour cent.

	Loyers nets théoriques en CHF	Loyer du marché théoriques en CHF	Potentiel en %	Loyers nets CHF/m ² p.a	Loyer du marché CHF/m ² p.a
Habitation	8'482'359	9'891'000	16,6%	255	298
Bureaux	12'241'079	12'276'195	0,3%	302	303
Industrie/artisanat	3'609'338	3'733'954	3,5%	162	167
Commerces/vente au détail	7'687'443	8'042'177	4,6%	334	349
Entreposage/archivage	2'050'470	2'126'700	3,7%	105	109
Parking	3'183'387	3'614'877	13,6%	–	–
Loisirs	344'472	322'800	-6,3%	175	164
Utilisation spéciale	356'628	495'560	39,0%	160	222
Totale	37'955'165	40'503'264	6,7%	266	284

Sources: Zurich Invest SA, Wüest Partner 2024



Asset Management



«Bellerivestrasse», Zurich

Le plus grand projet de rénovation actuel du portefeuille, la rénovation complète de la «Bellerivestrasse» à Zurich, a maintenant atteint sa dernière phase. Après une préparation intensive et minutieuse, nous sommes sur le point de commencer la rénovation au printemps 2025. Le locataire actuel a quitté la propriété à la fin de l'année 2024. Parallèlement, la recherche d'un locataire approprié pour cette propriété unique, idéalement située, est en cours. Les négociations contractuelles sont déjà avancées.



«Zurlindenstrasse», Zurich

Dans le quartier résidentiel en plein essor de Wiedikon, le repositionnement d'une propriété située à la «Zurlindenstrasse» avec 15 nouvelles unités résidentielles et un espace commercial de 127 m² au rez-de-chaussée approche de son achèvement. L'avancement des travaux de rénovation complète se déroule selon le calendrier du projet, c'est pourquoi nous visons à achever et à remettre les locaux aux locataires à la mi-2025. Nos activités de location sont très réussies et ont déjà conduit à la signature de plusieurs contrats de location.



«Jungstrasse», Zurich

Une autre rénovation avec surélévation supplémentaire de la propriété à usage mixte située à Zurich Oerlikon est dans la dernière phase avant le début des travaux. L'appel d'offres pour les travaux bat son plein. Le devis définitif sera disponible au premier trimestre 2025. Nous sommes très confiants de créer une valeur ajoutée significative tout en augmentant l'offre de logements grâce à la surélévation.



Optimisation des revenus par la réduction des vacants

Pour optimiser les revenus, l'accent reste mis sur la réduction des vacants dans le secteur des bureaux. La coordination étroite avec la gestion et le développement continu de la stratégie de location sont cruciaux à cet égard. Nous sommes convaincus que nous pourrions atteindre durablement nos objectifs de location de cette manière.



Préparation stratégique pendant la rénovation

Un axe central pour l'année à venir est la préparation stratégique de la location des projets de rénovation en cours. En positionnant les espaces sur le marché à un stade précoce, nous visons à permettre une location réussie avant même l'achèvement des travaux. C'est un aspect essentiel pour l'optimisation des revenus et donc une tâche centrale de la gestion des actifs.

Investissements/ désinvestissements



Investissements/désinvestissements

Achats

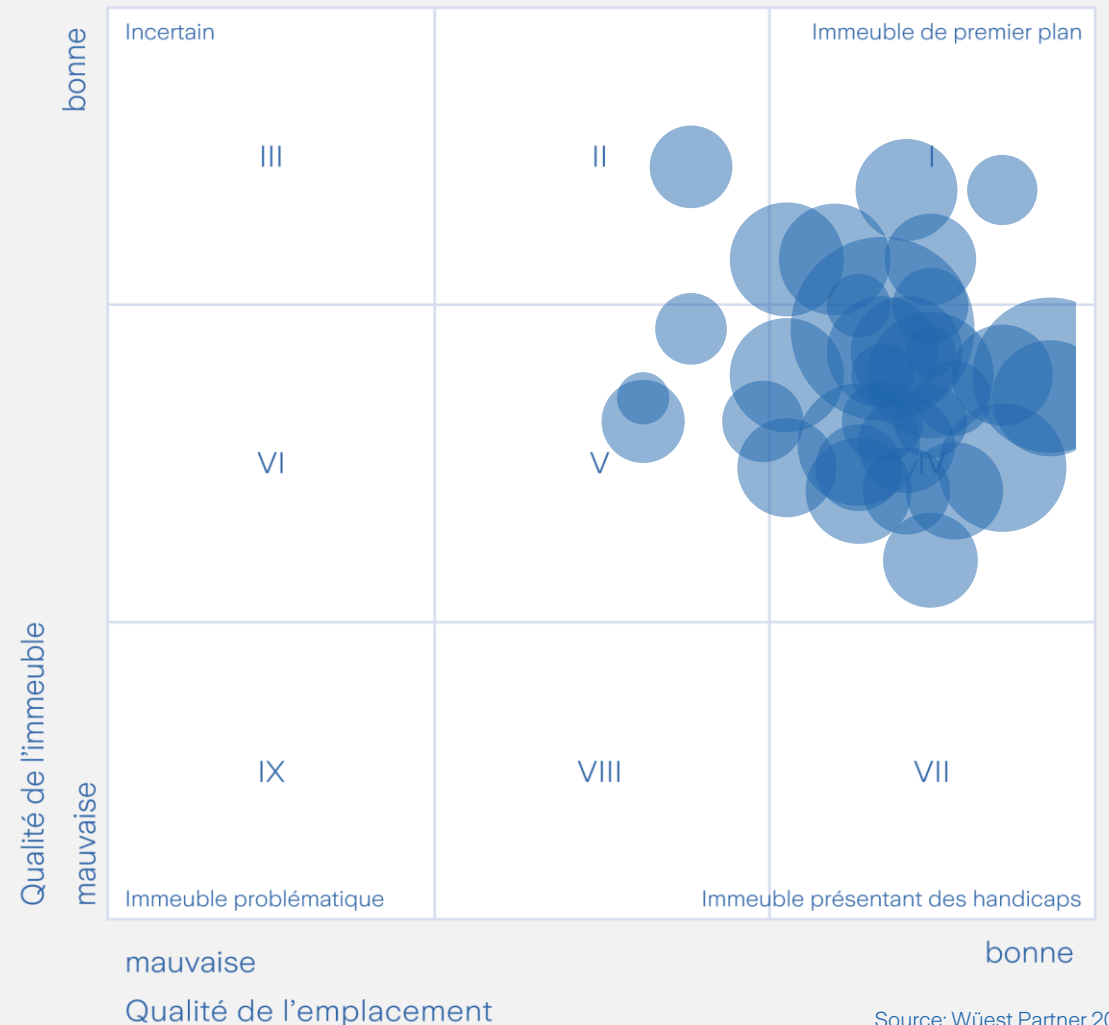
Au cours du dernier exercice, aucun achat n'a été effectué. Comme l'année précédente, des immeubles commerciaux ont continué d'être mis sur le marché, dont la majorité ne répondait pas à nos exigences en matière de qualité de localisation. Pour les biens situés dans des emplacements attractifs, ni le potentiel de développement ni la qualité des biens ne répondaient à nos attentes. Nous continuons à examiner les possibilités d'achat appropriées. Notre équipe de transaction expérimentée analyse continuellement les opportunités d'investissement afin d'identifier rapidement les opportunités prometteuses.

Ventes

Au cours de l'année civile écoulée, il n'y a eu aucune vente. Notre portefeuille comprend toujours 35 propriétés de très bonne qualité, tant en termes d'objets que de localisation. En outre, la reconversion réussie d'une propriété d'une utilisation de bureau à une utilisation résidentielle a permis d'optimiser davantage la diversification des flux de revenus.

Le financement solide par emprunt de seulement 6,9 pour cent nous permet de continuer à développer le portefeuille et d'examiner des opportunités attractives, sans devoir envisager une augmentation du financement par emprunt ou la vente de propriétés. En conséquence, nous ne voyons actuellement aucune raison de procéder à des ventes.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wüest Partner 2024

Durabilité

GRESB

Dans le domaine de la durabilité, le groupe de placements a obtenu 79 points par rapport à l'année précédente (80 points), soit une légère baisse. Ce changement est dû à un ajustement méthodologique de la part de GRESB ainsi qu'à d'autres ajustements dans le processus de collecte des données de Zurich Invest SA. Le groupe de placements a ainsi reçu 3 étoiles sur 5 possibles.

Les projets de rénovation et de développement mentionnés illustrent notre engagement dans la mise en œuvre de mesures énergétiques. Ces projets contribuent de manière significative à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à la réduction significative des émissions de CO₂.

Progrès dans la stratégie immobilière grâce aux certifications et aux partenariats durables

La Zurich Invest SA a fait un progrès significatif dans sa stratégie immobilière en Suisse en introduisant une stratégie de certification complète. Elle s'appuie sur des normes reconnues telles que Minergie et SNBS pour améliorer l'efficacité énergétique et la durabilité de ses projets immobiliers et garantir les normes écologiques les plus élevées. En outre, des partenariats ont été établis pour la mise en œuvre de projets de photovoltaïque et de mobilité électrique afin d'utiliser davantage d'énergies renouvelables et d'étendre l'infrastructure de mobilité électrique. Cela conduit à une plus grande part d'énergie durable et à une réduction des émissions de CO₂.

Pour plus d'informations sur la durabilité, consultez le site www.zurichinvest.ch.

Cliquez ici pour accéder directement aux [chiffres clés de l'ASIP](#).

Chiffres clés environnementaux

Chiffres clés AMAS	2023
Taux de couverture	93%
Mix de sources d'énergie	
– Mazout, fossile	12,0%
– Gaz de chauffage, fossile	50,5%
– Biomasse	0,0%
– Chauffage urbain et à distance	21,5%
– Électricité	16,0%
Intensité énergétique (kWh/m ²)	87,8
Émissions de gaz à effet de serre (t CO ₂ e)	1'923
Intensité des gaz à effet de serre (kg CO ₂ e/m ²)	12,7

Source: Amstein + Walthert 2024

Toutes les informations contenues dans ce document ont été établies avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Zurich Invest SA et la Zurich fondation de placement ne sont aucunement responsables de leur exactitude ni de leur exhaustivité et ne sauraient être tenues responsables des pertes éventuelles résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de Zurich Invest SA et de la Zurich fondation de placement au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Ce document revêt un caractère purement informatif et s'adresse exclusivement à son destinataire. Ce document ne constitue ni une incitation ni une invitation à l'établissement d'une offre, à la conclusion d'un contrat, à l'achat ou à la vente d'instruments de placement et ne remplace ni un conseil détaillé, ni un examen fiscal. Une décision d'achat doit être prise sur la base des statuts, du règlement et des directives de placement ainsi que du dernier rapport annuel de la Zurich fondation de placement. Ce document ne doit pas être reproduit, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, sans l'accord écrit de la Zurich fondation de placement ou de Zurich Invest SA. Il ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile leur interdit l'accès à de telles informations du fait de la législation en

vigueur. Tout placement comporte des risques, notamment ceux de fluctuations de valeur et de rendement. Les placements en monnaies étrangères comportent en outre le risque que la monnaie perde de sa valeur par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. La performance historique ne préjuge aucunement de l'évolution actuelle ou à venir. Les données relatives à la performance ne tiennent pas compte des éventuels commissions et coûts prélevés lors de l'émission et du rachat des parts. L'éditeur et administrateur des groupes de placement est la Zurich fondation de placement, à Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich. La banque de dépôt est State Street International Bank GmbH, sise à Munich (succursale de Zurich). La Zurich fondation de placement est gérée par Zurich Invest SA, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement, ainsi que le dernier rapport annuel et les fiches d'information, peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Zurich fondation de placement. Ils sont également consultables sur www.zurich-anlagestiftung.ch. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs de la Zurich fondation de placement.