

Zurich fondation de placement Immobilier Habitat Suisse

2024

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



Avec l'achèvement de la propriété située à la très centrale Austrasse à Zurich, les locataires ont emménagé dans un nouveau logement de haute qualité à la fin de l'année. À la fin de l'année, la propriété était presque entièrement louée. Cette forte demande souligne nos compétences à mener à bien des projets immobiliers.



L'augmentation de capital réussie au quatrième trimestre, d'un montant de 300 millions de francs suisses, nous a permis d'acquérir un portefeuille de 19 propriétés à Genève, Zurich, Lausanne et Berne.

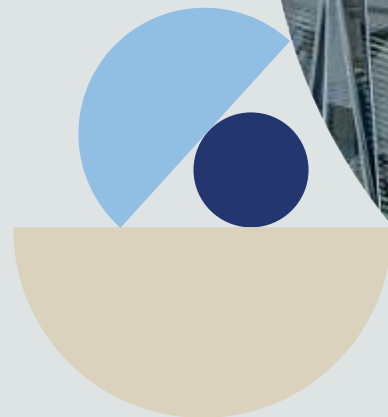


Dans le cadre de notre grand projet à Effretikon, un nouveau bâtiment moderne de remplacement est en cours de construction à un emplacement central, directement à côté de la gare. Le nombre de logements passera de 87 à 154, ce qui représente une contribution significative à la création de logements supplémentaires et durables. La propriété vise une certification SNBS Or et répond donc largement à nos exigences en matière de durabilité.



Grâce à des acquisitions ciblées, nous avons pu améliorer encore la qualité de l'emplacement de notre portefeuille l'année dernière et augmenter la valeur de nos biens immobiliers grâce à des investissements significatifs dans notre parc immobilier existant. Parallèlement, nous débutons la nouvelle année avec une situation financière très solide, grâce à un taux de financement externe proche de zéro.

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

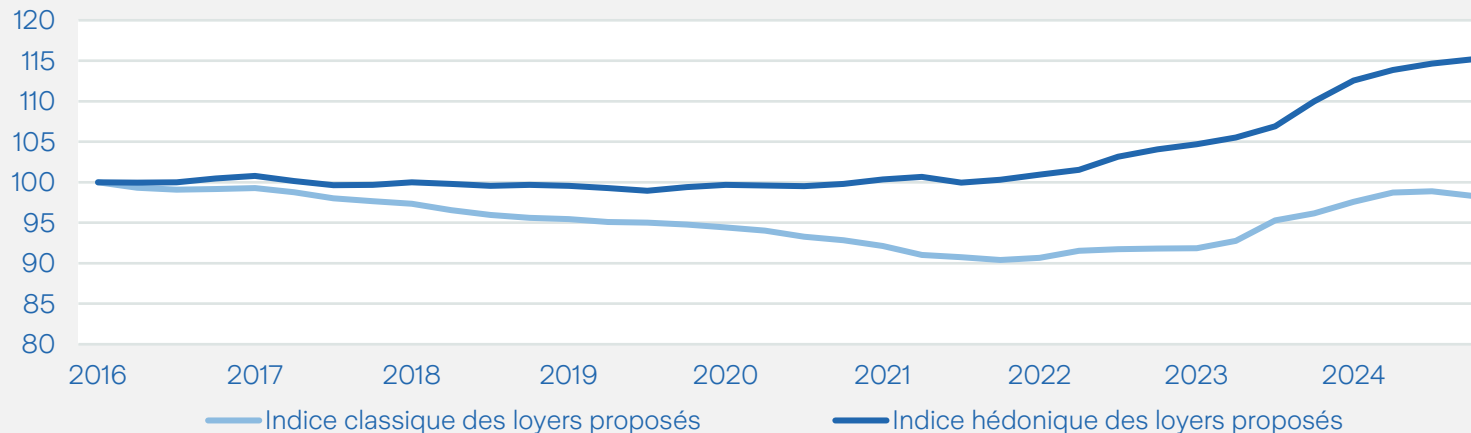
Appartements à louer

Bien que le nombre de nouvelles autorisations de construire pour des appartements ait augmenté, la disponibilité des appartements à louer ne s'est pas améliorée. Cela est dû au fait que la plupart des objets achevés en 2024 sont basés sur les rares permis de construire des années faibles 2022 et 2023, et que les appartements nouvellement approuvés n'arriveront sur le marché que dans le futur.

Au quatrième trimestre 2024, 103'200 appartements à louer ont été proposés à l'échelle nationale, ce qui correspond à un taux de disponibilité historiquement bas de quatre pour cent. Cela représente une baisse de 4,3 pour cent par rapport au trimestre de l'année précédente et une baisse de 42,3 pour cent par rapport au premier trimestre 2021. La baisse a été particulièrement marquée dans les petites et moyennes agglomérations avec moins onze pour cent.

Malgré la pénurie persistante, la hausse des loyers proposés s'est ralentie: alors que les loyers étaient encore supérieurs de 7,9 pour cent en milieu d'année 2024 par rapport à l'année précédente, l'augmentation au quatrième trimestre 2024 n'était plus que de 4,7 pour cent. Zurich et la région de la Suisse centrale ont continué d'enregistrer de fortes augmentations de loyer de plus de cinq pour cent, tandis que la région du Léman (+2,4 pour cent) et la Suisse occidentale (+2,6 pour cent) ont affiché des augmentations plus modérées.

Évolution des loyers des appartements, Suisse (Indice premier trimestre 2016 = 100)



4,0%

Taux d'offre (nombre d'annonces par rapport au parc de logements locatifs)

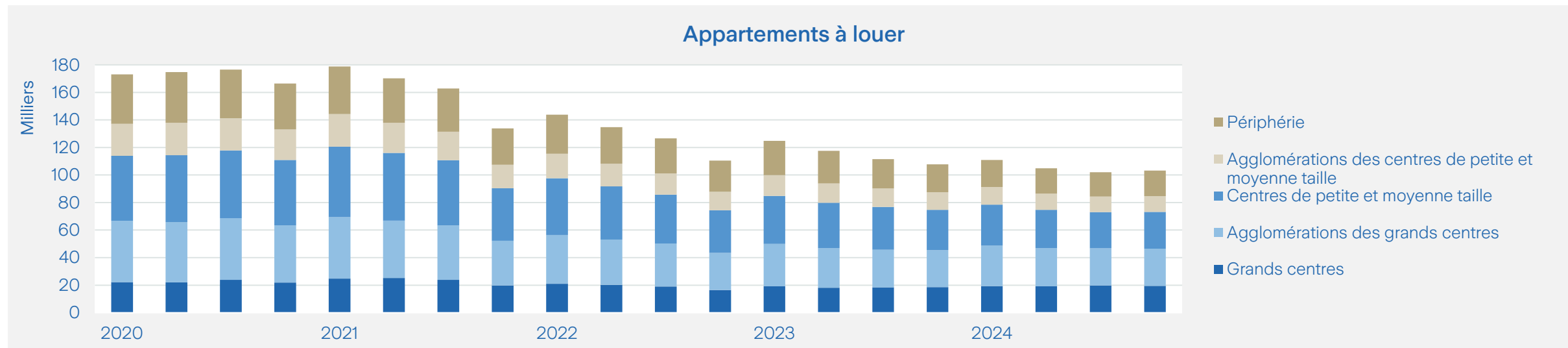
+2,3%

Hausse des loyers proposés
tendance à la baisse

21

Nombre de jours de durée d'insertion des annonces de logements

Source: Wüest Partner 2025



Chiffres clés pour les grands centres suisses

Avec des appartements coopératifs

	Nombre d'objets Quantité, 2023	Permis de construire Nombre d'unités d'habitation	Permis de construire direction de la flèche ¹	Taux de vacance Juin 2024	Offre	Loyer du marché (Médiane)	Loyer de pointe	Rendement de pointe	Rendement global (MSCI, 2023)
Appartements à louer									
Zurich	199'100	2'048	→	0,1%	5,2%	420	850	1,7%	2,9%
Berne	67'100	635	↑	0,5%	4,4%	280	470	2,1%	2,5%
Bâle	85'800	402	↗	0,9%	5,0%	270	510	2,4%	0,7%
Lausanne	68'900	496	→	0,6%	3,9%	310	490	2,3%	1,6%
Genève	97'700	1'920	↑	0,6%	2,9%	420	680	2,15%	0,9%
Suisse	2'815'600	29'150	→	1,4%	4,0%	240	—	—	2,1%

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

Après que les prix de la propriété résidentielle n'ont augmenté que modérément en 2023, le rythme de croissance des prix a de nouveau nettement accéléré l'année dernière. Au quatrième trimestre 2024, les prix des maisons individuelles étaient de 3,4 pour cent plus élevés qu'un an auparavant, atteignant ainsi presque la valeur moyenne de croissance des dix dernières années (+3,6 pour cent). Les prix des appartements en copropriété ont augmenté encore plus fortement (+4,2 pour cent), dépassant ainsi nettement leur moyenne décennale (+2,9 pour cent).

Les évolutions de prix plus dynamiques de l'année dernière s'expliquent par la hausse soudaine de la demande de propriété résidentielle. Le nombre d'abonnements de recherche a augmenté de 17 pour cent (maisons individuelles) et de 19 pour cent (appartements en copropriété) au quatrième trimestre 2024 par rapport à l'année précédente.

La demande accrue est principalement influencée par la récente évolution des taux hypothécaires: alors que le taux des hypothèques à taux fixe sur dix ans était encore en moyenne de 2,5 pour cent en janvier 2024, il n'était plus que de 1,7 pour cent en novembre.

L'offre de propriété résidentielle est restée largement stable entre fin 2023 et fin 2024: alors que 2 pour cent de maisons individuelles supplémentaires ont été mises en vente, l'offre d'appartements en copropriété a diminué de deux pour cent. Bien que l'activité de construction ait récemment repris de l'élan, les effets de cette reprise sur l'offre ne devraient se faire sentir qu'à partir de 2025 ou 2026.

Appartements en copropriété

+4,2%

Évolution des prix par rapport à l'année précédente

+0,9%

Hausse des prix au dernier trimestre

Maisons individuelles

+3,4%

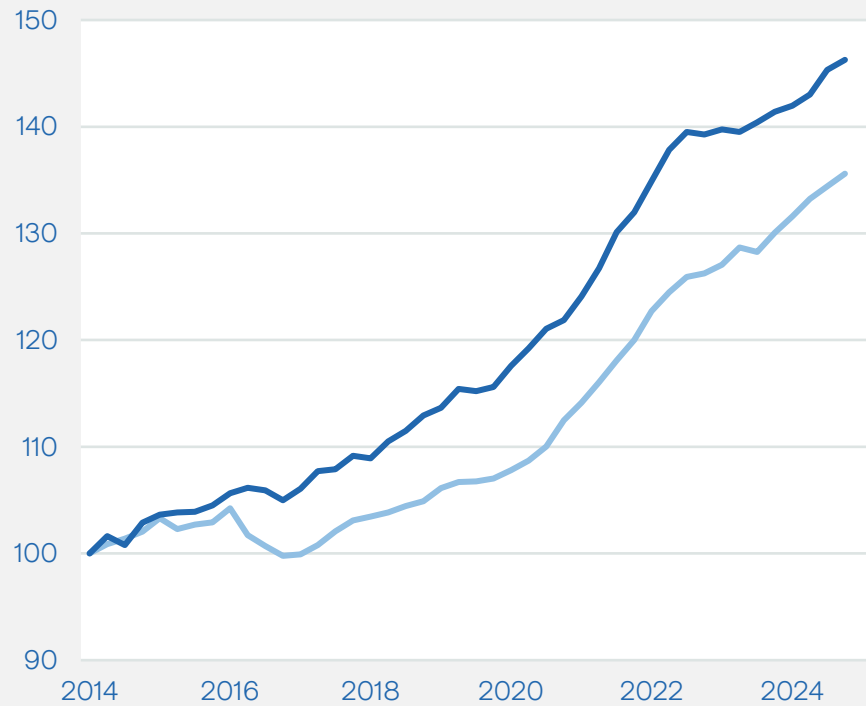
Évolution des prix par rapport à l'année précédente

+0,6%

Hausse des prix au dernier trimestre

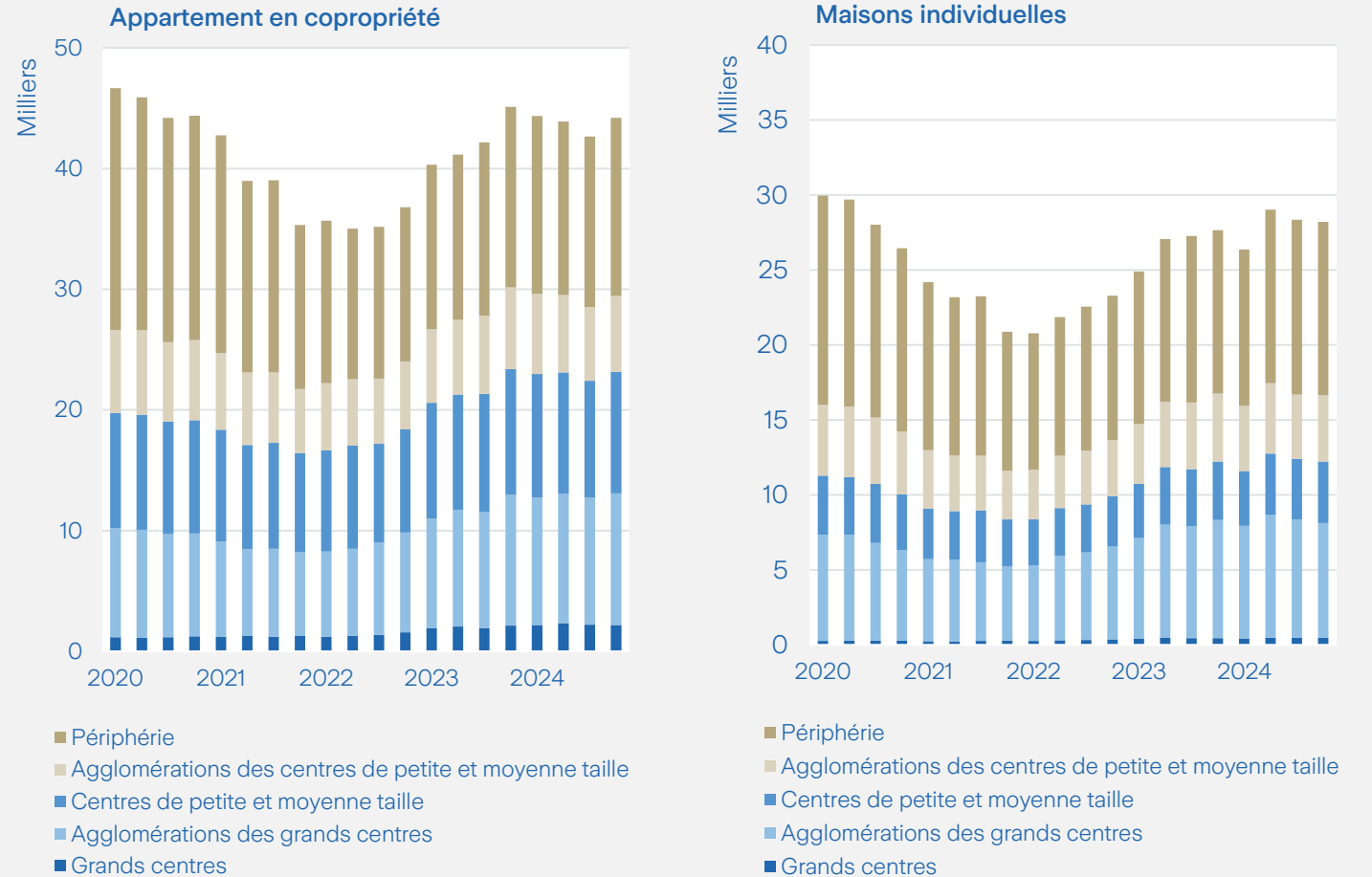
Source: Wüest Partner 2025

Évolution des prix de transaction, Suisse
(Indice premier trimestre 2014 = 100)



— Indice des prix de l'offre pour les appartements en propriété
— Indice des prix de l'offre pour les maisons individuelles

Nombre d'objets proposés par trimestre
(en millions ou milliers de m² par trimestre)



Source: Wüest Partner 2025

Chiffres clés pour les grands centres suisses

	Nombre d'objets 2023	Valeur de marché ¹ en mio. CHF	Permis de construire Nombre d'unités d'habitation	Permis de construire Direction de flèche ³	Taux de vacance Juin 2024	Offre	Loyer du marché ² Médiane	Prix de transaction ²	Prix de pointe ²
Appartements en copropriété									
Zurich	26'500	60'500	68	↘	0,0%	2,2%	17'680	21'110	43'500
Berne	11'000	13'900	15	→	0,0%	1,4%	8'760	11'450	22'200
Bâle	12'400	17'900	8	↘	0,1%	2,4%	10'120	13'090	20'700
Lausanne	10'500	18'100	18	↘	0,2%	4,2%	12'370	15'490	32'500
Genève	14'700	33'400	124	↑	0,3%	5,3%	15'830	20'960	42'600
Suisse	962'100	1'152'300	13'880	→	0,6%	4,7%	7'640	8'700	—
Maisons individuelles									
Zurich	9'500	38'600	10	↘	0,0%	1,0%	2'785'220	4'277'000	6'054'000
Berne	4'000	8'400	2	↘	0,1%	0,9%	1'590'280	2'186'000	2'942'000
Bâle	6'300	17'200	3	→	0,2%	1,4%	1'865'950	2'794'000	3'796'000
Lausanne	2'200	5'900	20	↗	0,3%	6,4%	2'157'180	2'753'000	3'745'000
Genève	700	2'200	2	↑	0,7%	14,5%	2'384'750	3'376'000	4'426'000
Suisse	1'016'600	1'626'800	6'129	→	0,7%	2,8%	1'281'740	1'200'000	—

¹ Appartement en copropriété: valeur de marché sans les places de parking

² Appartement en copropriété: prix en CHF/m²; maison individuelle: prix par maison

³ La direction de la flèche indique la variation par rapport à la moyenne des cinq années précédentes.

Situation: sauf indication contraire, quatrième trimestre 2024

Aperçu de performance



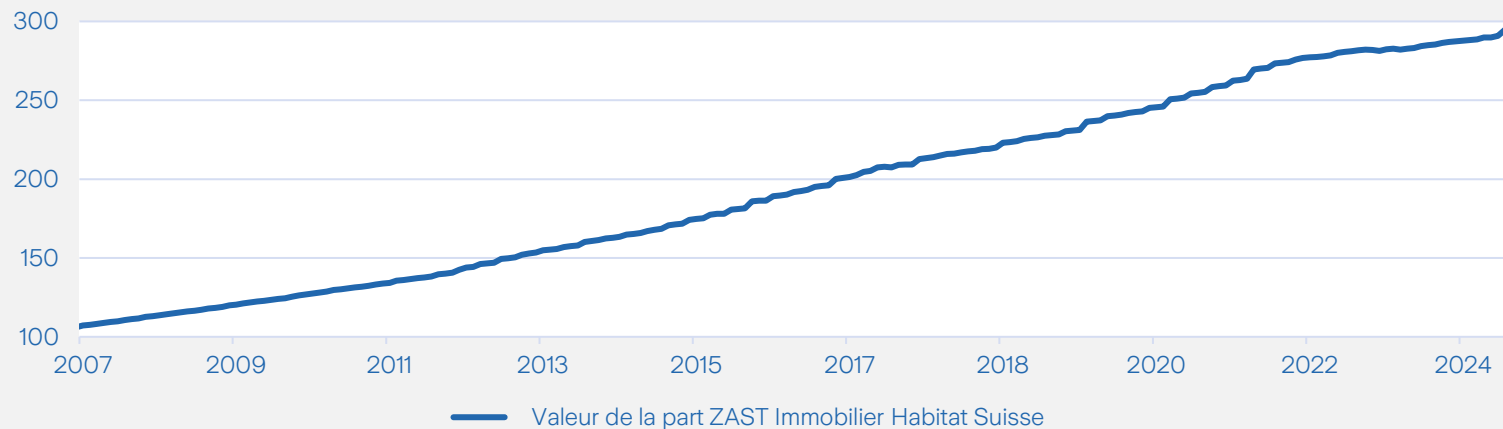
Performance

Le rendement des investissements en 2024 était de 3,63 pour cent, soit environ un point de pourcentage en dessous de la performance de l'indice de référence KGAST.

La performance du premier semestre de 1,21 pour cent s'est située au niveau de l'indice de référence. Les réévaluations du portefeuille ont lieu trimestriellement pour un quart des biens immobiliers à chaque fois. Au cours des deux premiers trimestres de 2024, ces réévaluations n'ont entraîné que des augmentations marginales, tandis que les dépenses courantes liées aux projets de construction ont pesé sur la performance.

Au second semestre, les évaluations des biens immobiliers existants sont restées prudentes. Parallèlement, des succès notables ont été observés dans les projets de construction, notamment au quatrième trimestre, ce qui a eu un impact positif sur la performance. Le rendement du flux de trésorerie net (NCF) légèrement inférieur par rapport à l'indice de référence ainsi que l'absence de réévaluations au cours des trois premiers trimestres n'ont cependant pas pu être entièrement compensés d'ici la fin de l'année. Cet effet sera expliqué plus en détail sur la prochaine diapositive.

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)	4'088'448'986
Valeur nette d'inventaire (VNI)	3'867'603'506
Valeur nette d'inventaire par part	3'473
Nombre de biens immobiliers sous-jacents	195
Marge EBIT	67,37%
Taux d'endettement	0,60%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	0,61%
Total Expense Ratio (TERisa NAV)	0,65%

Rendement	ZAST*	Benchmark
Année d'exercice (VNI par part)	3,63%	4,66%
5 ans p.a. (VNI par part)	4,49%	5,05%
Depuis l'émission p.a. (VNI par part)	6,21%	3,99%
Rendement des fonds propres (ROE)	3,60%	-
Rendement du capital investi (ROIC)	3,50%	-

* Zurich fondation de placement

Source: Zurich Invest SA 2025

La réduction significative des taux d'intérêt de la BNS au quatrième trimestre a également favorisé l'indice de référence, car cette évolution a été pleinement prise en compte dans l'évaluation annuelle des portefeuilles. Notre évaluation partielle trimestrielle, en revanche, n'a pas permis de refléter pleinement cet effet sur la même période. Ainsi, l'écart entre les portefeuilles évalués annuellement et trimestriellement s'est accru à la fin de l'année. Nous prévoyons cependant que cette différence sera largement compensée au premier et deuxième trimestre 2025.

Le rendement du flux de trésorerie net était d'environ 1,92 pour cent, influencé principalement par les activités d'investissement intensives dans le portefeuille et les pertes de revenus temporaires qui en résultent.

Avec l'achèvement de plusieurs projets, notamment à Bâle, le taux de vacance dans le portefeuille a augmenté de 56 points de base pour atteindre 3,51 pour cent. Nous sommes toutefois confiants de pouvoir rapidement réduire cette augmentation temporaire et d'augmenter les revenus du portefeuille en conséquence.

Au cours de la période sous revue, un revenu net (résultat opérationnel) de 90,05 millions de francs suisses a été réalisé. Grâce à l'augmentation de capital réussie et à des revenus solides, nous avons pu maintenir notre stratégie de faible taux de financement externe. Le taux de financement externe a été réduit de 0,51 point de pourcentage par rapport à l'année précédente pour atteindre maintenant 0,60 pour cent.

Base financière solide

3,63%

Performance 2024

0,60%

Taux d'endettement

Malgré l'acquisition de 19 propriétés et des investissements importants dans le portefeuille existant, nous avons réussi à réduire davantage le taux de financement externe. Cela nous permet de créer une base financière solide pour poursuivre notre stratégie de manière cohérente à l'avenir. La performance atteinte est conforme à nos attentes et constitue une base stable pour une année commerciale réussie à venir.

Source: Zurich Invest SA 2025

Revenu locatif

Le revenu locatif brut a pu être augmenté de 15,2 pour cent en 2024 pour atteindre un total de 126,14 millions de francs suisses. Cette évolution positive est principalement due aux immeubles pour lesquels des projets de construction ont été achevés avec succès au cours de l'année.

Environ 81 pour cent des revenus locatifs proviennent des immeubles existants, 17 pour cent des nouveaux projets achevés (y compris ceux achevés en 2023) et deux pour cent des acquisitions. La part des revenus provenant des immeubles vendus était faible, représentant seulement 0,4 pour cent du revenu locatif total. Les acquisitions réalisées au quatrième trimestre ont certes conduit à une augmentation notable des loyers bruts, mais leur revenu ne se fera pleinement sentir qu'à partir de l'exercice 2025.

En comparaison directe des immeubles existants, à l'exclusion des achèvements de projets, des acquisitions et des ventes, le revenu a pu être augmenté d'environ 3,7 pour cent.

Portefeuille d'inventaire

La situation locative du portefeuille reste stable en Suisse alémanique et en Suisse romande avec un faible taux de vacance correspondant à la fluctuation habituelle. Seuls quelques cas isolés de vacance légèrement plus élevée se manifestent au Tessin. À l'avenir, l'accent sera mis sur une gestion proactive et prévoyante des actifs afin d'optimiser les revenus et de traiter les éventuelles vacances de manière anticipée.

Solide capacité bénéficiaire et faible taux de vacance

3,51%

Taux de perte de loyer

126 Mio.

Revenu locatif brut en francs suisses

195

Immeubles

Source: Zurich Invest SA 2025

Notre stratégie, qui consiste à exploiter le potentiel locatif et en particulier le potentiel de surface dans le portefeuille existant, contribue de manière significative au renforcement durable de la capacité bénéficiaire et reste un élément central de notre approche future.

En 2024, des investissements d'un montant de 96 millions de francs suisses ont été réalisés – un nouveau niveau record et une augmentation de 24 pour cent par rapport à l'année précédente. Globalement, les investissements représentent environ 71 pour cent des revenus locatifs bruts (2023: 64 pour cent).

Nous continuerons à suivre notre stratégie d'investissement de manière cohérente en 2025. Actuellement, nous prévoyons des investissements d'environ 88 millions de francs suisses, ce qui correspond à environ 60 pour cent des revenus locatifs bruts attendus. Notre objectif est de continuer à augmenter spécifiquement la valeur et la capacité bénéficiaire de notre portefeuille existant.

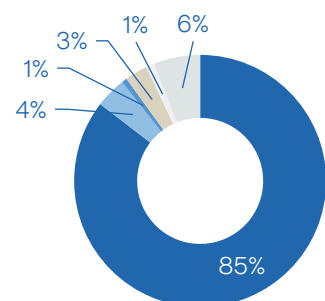
Renforcement de la capacité bénéficiaire et durabilité

96 Mio.

Investissements
en francs suisses

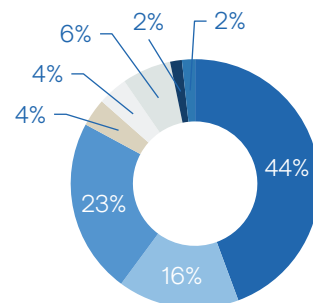
Nous continuons à nous concentrer sur des emplacements de premier ordre et une haute qualité des biens. En conséquence, nous investissons spécifiquement dans nos biens immobiliers existants pour renforcer continuellement leur substance et leur attractivité. En même temps, chaque investissement contribue concrètement à la réalisation de nos objectifs de durabilité.

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
- Suisse méridionale

Source: Zurich Invest SA 2025



Augmentation de la valeur grâce à des investissements ciblés

L'accent reste mis sur le développement durable et la valorisation du portefeuille existant grâce à des investissements ciblés dans les biens immobiliers présentant un potentiel, tant en termes de qualité des biens que de revenus locatifs. Cela garantit une augmentation de valeur à long terme tout en renforçant la capacité bénéficiaire.



Financement stable et croissance contrôlée

Malgré des acquisitions stratégiques et un volume d'investissements à un niveau record, le taux de financement externe a pu être réduit. Cela souligne la structure de financement solide et permet une croissance qualitative supplémentaire à partir d'une position forte.



Stratégie de location orientée vers le marché

L'optimisation continue de la situation locative, en particulier pour les nouvelles constructions et les projets de développement, reste centrale. Avec une gestion proactive des actifs et des analyses de marché ciblées, nous voulons réduire rapidement les vacances et augmenter davantage les revenus.

Asset Management



L'année dernière, les loyers ont continué à se développer de manière très stable et à un niveau élevé, en particulier dans les emplacements centraux des principales régions économiques de la Suisse. Dans ce contexte, la gestion de nos actifs s'est concentrée davantage sur le positionnement ciblé et efficace des projets de construction achevés, avec l'objectif clair de tirer le meilleur parti du potentiel existant. Nous avons obtenu des succès de location réjouissants, notamment pour notre grand projet sur la «Austrasse» à Zurich, où nous avons presque atteint une pleine occupation. Mais même pour les petites propriétés, l'accent est mis systématiquement sur le placement optimal des surfaces locatives sur le marché.

	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	128'164'272	146'811'540	14,5%	263	301
Bureaux	5'895'561	5'978'100	1,4%	322	326
Industrie/artisanat	1'559'780	1'939'080	24,3%	232	289
Commerces/vente au détail	4'381'498	4'546'920	3,8%	461	479
Entreposage/archivage	1'052'327	1'030'620	-2,1%	98	96
Parking	8'323'176	8'903'820	7,0%	–	–
Loisirs	245'938	245'640	-0,1%	336	336
Utilisation spéciale	406'203	249'420	-38,6%	1'362	836
Totale	150'028'754	169'705'140	13,1%	281	318

Sources: Zurich Invest SA, Wüest Partner 2024



Highlights

«Brandrietstrasse», Effretikon

Après une phase de planification intensive, une préparation minutieuse et la conclusion réussie de notre grand projet à la «Austrasse» à Zurich, nous avons lancé l'année dernière le prochain projet de construction important à la «Brandrietstrasse» à Effretikon. Un jalon central a été la signature du contrat de l'entrepreneur total au premier semestre. Cette étape a permis le démarrage immédiat des travaux et a posé les bases pour une mise en œuvre structurée et fiable.

La démolition de la propriété existante s'est déroulée comme prévu et sans incidents particuliers. Les retards temporaires dans les travaux de canalisation ont pu être rapidement compensés au cours du projet, de sorte que le calendrier a été respecté. Dans les semaines suivantes, les travaux de fondation ont posé des exigences techniques supplémentaires, nécessitant des examens minutieux. Grâce aux dispositions contractuelles avec l'entrepreneur total, nous sommes bien préparés à faire face à ces défis imprévus.

En tant que maître d'ouvrage, nous assumons consciemment la responsabilité, non seulement par des contrôles de qualité réguliers, mais aussi par une collaboration étroite avec notre partenaire de projet. L'objectif est de développer rapidement des solutions viables ensemble pour garantir l'avancement des travaux à tout moment. Avec l'entrepreneur total, qui a déjà dirigé avec succès le développement à la «Austrasse» à Zurich, nous avons un partenaire expérimenté et fiable à nos côtés.

Comme le montre l'extrait d'image en haut à droite, les travaux de construction ont déjà bien progressé. Actuellement, les travaux de maçonnerie des murs sont en cours et les plafonds des sous-sols des deux bâtiments sont déjà réalisés.

Parallèlement aux progrès de la construction, notre gestion des actifs a également commencé, en collaboration avec la gestion, à préparer la stratégie de location. L'objectif est de permettre aux futurs locataires potentiels d'avoir un aperçu des nouvelles surfaces à un stade précoce – pour un démarrage de la location sans accroc au bon moment.



Activité de construction intensive



«Austrasse», Zurich

Nous sommes particulièrement fiers de la conclusion réussie de notre plus grand projet de construction à ce jour à la «Austrasse» à Zurich. Déjà au cours de l'année, nous avons pu rendre compte de l'évolution positive. Avec la location des appartements restants d'ici la fin de l'année, une pleine occupation a été atteinte. La collaboration étroite et professionnelle de tous les partenaires du projet a permis de surmonter tous les défis logistiques lors de la prise de possession de l'immeuble.



«Hochgebirgsklinik», Davos

Le projet de rénovation complet de l'immeuble «Hochgebirgsklinik» progresse à grands pas. Dès le début de l'année 2024, la rénovation du premier bâtiment a été achevée avec succès et les travaux du deuxième et troisième bâtiments ont commencé comme prévu. En raison d'un début d'hiver précoce et de l'interdiction de construction hivernale qui en a résulté, les travaux extérieurs ont dû être temporairement interrompus. Néanmoins, nous restons bien dans les délais pour terminer le projet comme prévu.



«Bundesplatz», Lucerne

L'acquisition de l'immeuble adjacente «Bundesplatz 4a» permet la planification et la coordination conjointes de la rénovation des deux objets. Les travaux ont commencé au deuxième trimestre. À la fin de l'année, les travaux de façade sont déjà en cours d'achèvement et l'aménagement intérieur est en plein essor. Les cuisines et les salles de bains sont pour la plupart installées. Le projet crée des appartements modernes et orientés vers les locataires dans un emplacement central près de la gare centrale de Lucerne.

Asset Management

Perspectives



Travaux de projet «Brandrietstrasse», Effretikon

En 2025, l'accent principal sera également mis sur notre projet de construction à Effretikon. L'objectif prioritaire est de faire avancer les travaux de construction dans les délais et dans le cadre du budget prévu, sans perdre de vue la qualité visée et l'image spécifique du projet. Cela nécessite une surveillance continue du projet ainsi qu'une collaboration étroite et orientée vers les solutions avec le développeur. Il est également important de préparer à l'avance les prochaines étapes pour assurer un déroulement fluide et efficace du projet.



Réduction supplémentaire des vacants

Le taux de perte de loyer, qui a augmenté de 0,56 point de pourcentage par rapport à l'année précédente, doit être réduit de manière ciblée cette année grâce à une gestion active et professionnelle des actifs. L'accent n'est pas mis sur une réduction à court terme des vacants, mais sur un positionnement stratégique des surfaces afin d'atteindre une location durable et orientée vers le marché. Les projets récemment achevés à Bâle joueront un rôle central à cet égard. Nous sommes convaincus que les surfaces résidentielles de haute qualité à cet emplacement susciteront un grand intérêt.



Gestion efficace du portefeuille

L'année dernière, nous avons pu étendre notre portefeuille de dix propriétés nettes (remarque : les propriétés adjacentes comptent comme une seule unité). Un développement dont nous sommes très heureux. Dans le même temps, la gestion efficace du portefeuille en croissance reste d'une importance centrale. Nous continuons donc à porter une attention particulière à l'intégration fluide et à la gestion professionnelle des nouveaux objets ajoutés.

Investissements/ désinvestissements



Investissements/désinvestissements

Achats

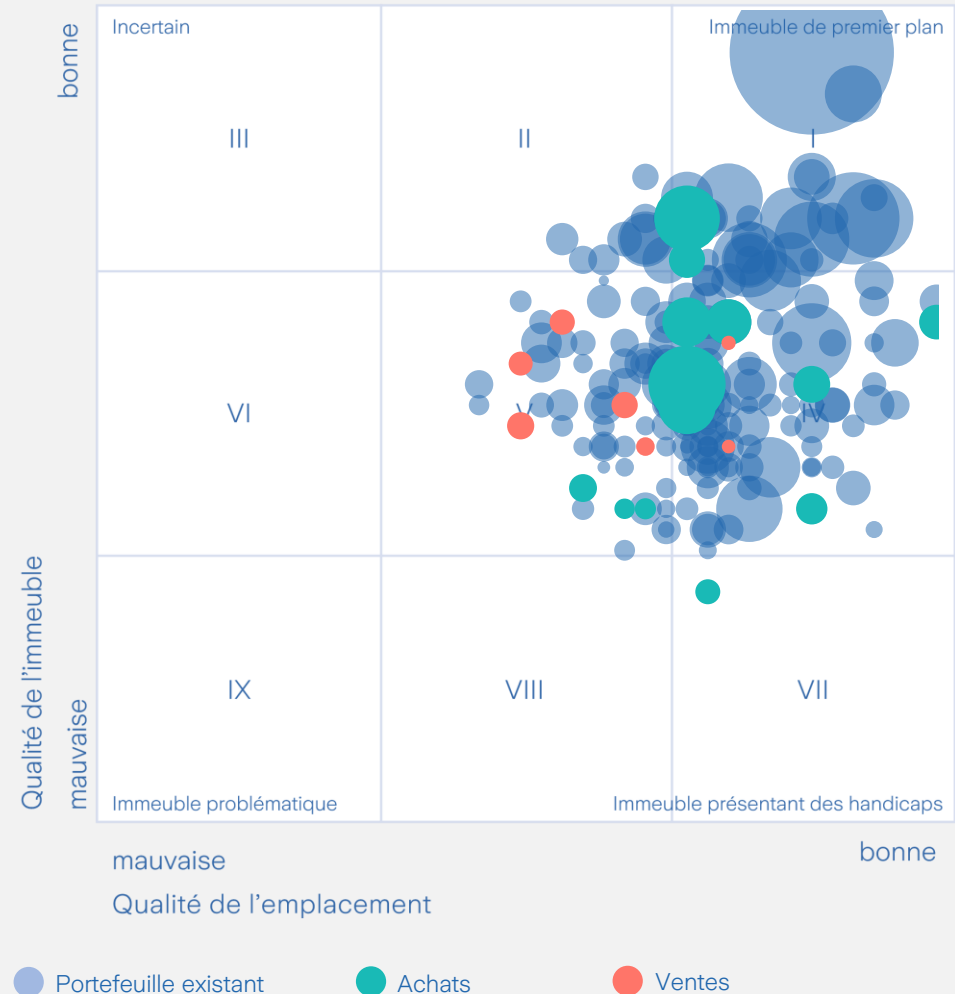
Au cours de l'exercice 2024, nous avons réussi à conclure une acquisition dans le cadre d'un accord de portefeuille. Le portefeuille acquis comprenait 19 propriétés pour un volume total d'environ 370 millions de francs suisses. Grâce à cette acquisition, le portefeuille total s'élève désormais à 195 propriétés. Les caractéristiques de qualité du nouveau portefeuille acquis s'intègrent parfaitement dans le portefeuille existant et le complètent idéalement, notamment en termes de qualité de l'emplacement.

Ventes

Les immeubles déjà classés comme non stratégiques l'année précédente ont été vendus comme prévu au cours du premier et deuxième trimestre de 2024. Au total, sept objets ont été vendus, générant un produit de vente total d'environ 56 millions de francs suisses.

Les transactions ont généré un gain en capital brut total de sept millions de francs suisses, après déduction des impôts sur les gains immobiliers. Les ventes ont été réalisées dans le cadre de la rationalisation stratégique du portefeuille. Le produit obtenu a été réinvesti de manière ciblée dans des projets de construction en cours ainsi que dans l'acquisition d'immeubles stratégiquement appropriées.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wüest Partner 2024

Durabilité

GRESB

Dans le domaine de la durabilité, le groupe d'investissement a obtenu un score légèrement inférieur par rapport à l'année précédente, avec 80 points (contre 84 points). Ce changement est dû à un ajustement méthodologique de la part de GRESB ainsi qu'à d'autres ajustements dans le processus de collecte de données de Zurich Invest SA. Le groupe d'investissement a ainsi reçu 3 étoiles sur 5 possibles.

Réduction du CO₂

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 notable des émissions de CO₂.

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

Zurich Invest SA a franchi une étape importante dans sa stratégie immobilière suisse en définissant une stratégie de certification globale. Depuis lors, elle s'aligne sur des standards reconnus tels que Minergie et SNBS afin d'améliorer l'efficacité énergétique et la durabilité de ses projets immobiliers et de garantir les normes écologiques les plus élevées. De plus, des partenariats ont été établis pour la mise en œuvre de projets de photovoltaïque et de mobilité électrique afin d'utiliser davantage les énergies renouvelables et de développer l'infrastructure pour la 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	83%
Mix de sources d'énergie	
– Mazout, fossile	40,8%
– Gaz de chauffage, fossile	37,0%
– Biomasse	0,0%
– Chauffage urbain et à distance	13,8%
– Électricité	8,4%
Intensité énergétique (kWh/m ²)	107,9
Émissions de gaz à effet de serre (t CO ₂ e)	11'146
Intensité des gaz à effet de serre (kg CO ₂ e/m ²)	19,9

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.