



**Investment & Actuarial Consulting,  
Controlling and Research.**



**[www.ppcmetrics.ch](http://www.ppcmetrics.ch)**



## Investment Consulting

# Pandémie de Coronavirus: Impact des pertes de loyers sur le portefeuille immobilier

**PPCmetrics SA**

Dr. Andreas Reichlin, Associé

Oliver Kunkel, Managing Director

Nyon, le 29 avril 2020

# Perte possible de revenus

---

- Le 16 mars, le Conseil fédéral a décidé de fermer les magasins. En raison des restrictions imposées aux activités commerciales, il faut donc s'attendre à des pertes de loyers (vacances ou réductions de loyer) et à des rendements plus faibles.
- Les cours des fonds et actions immobiliers cotés en Suisse ont chuté de près de 10% au cours du premier trimestre 2020. À l'étranger, les actions cotées ont perdu plus de 25 % de leur valeur.
- Les évaluations actuelles des portefeuilles non cotés, comme dans l'indice KGAST Immo, ne sont pas encore disponibles. Plus la proportion de secteurs touchés est élevée, plus la correction sera importante. D'expérience, la liquidité est plus faible lorsque la volatilité du marché est élevée. Il faut donc s'attendre à des « retards » dans le cas de transactions/restructurations, par exemple lors d'un rebalancement.
- ▶ **Dans cette présentation, nous calculons un scénario hypothétique d'une éventuelle perte de loyer pour l'indice KGAST Immo. Les calculs peuvent également être effectués pour des portefeuilles immobiliers individuels.**

# Évolution de la mobilité

- Les réactions aux mesures prises en Suisse se reflètent clairement dans les statistiques de localisation des téléphones portables.

Retail & recreation

**-77%**

compared to baseline



Transit stations

**-47%**

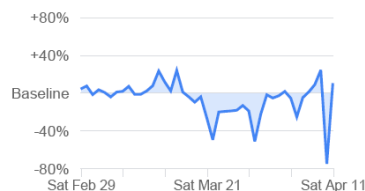
compared to baseline



Grocery & pharmacy

**+11%**

compared to baseline



Workplaces

**-41%**

compared to baseline



Parks

**+27%**

compared to baseline



Residential

**+15%**

compared to baseline

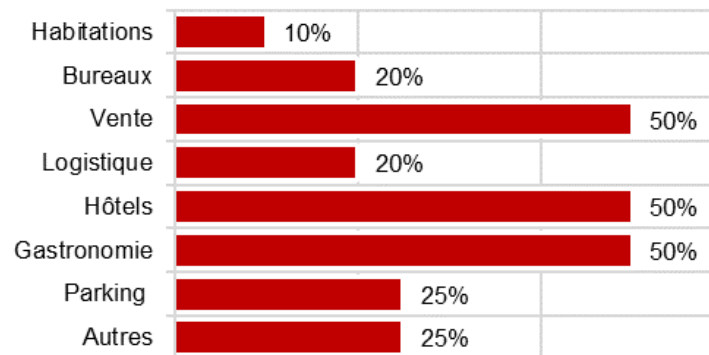


Source: Google Covid-19 Community Mobility Report (uniquement disponible en anglais)

# Pertes de loyers: Stress-test

- La présente analyse se concentre sur l'**impact des pertes de loyer** sur le rendement total de l'indice KGAST Immo en 2020. D'autres facteurs, comme les variations des taux d'intérêt, en sont exclus.
- Notre stress-test fait l'hypothèse des pertes de loyers ci-dessous. Le taux de vacance se réduit ensuite progressivement sur 3 ans pour revenir à son niveau du 31.12.2019.

## Scénario : perte sur loyer par type d'utilisation

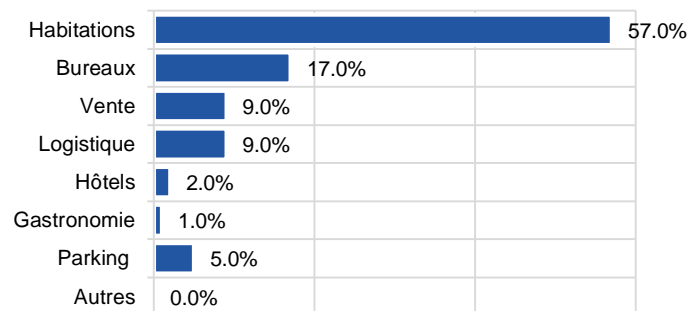


© PPCmetrics AG

# Taux de perte de loyer de l'indice KGAST Immo

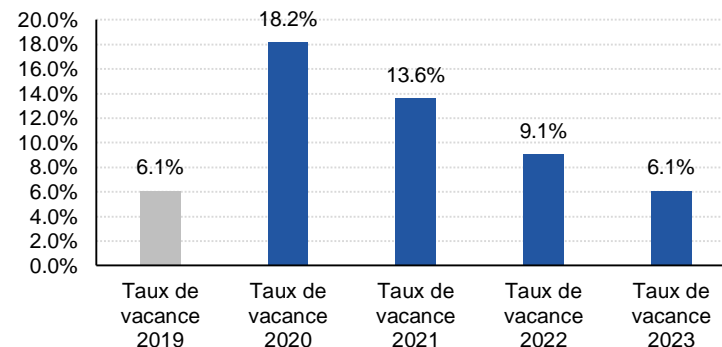
- L'**indice KGAST Immo** se compose d'environ 57% de propriétés résidentielles et 43% de propriétés commerciales pour un total des actifs atteignant CHF 48 milliards.
- Partant du taux de vacance actuel d'environ 6%, le scénario prévoit une **augmentation jusqu'à 18%**, diminuant progressivement à 14% et 9% pour revenir au niveau actuel en 2023.

Revenus locatifs par type d'utilisation



© PPCmetrics AG

Scénario : évolution des pertes sur loyers



© PPCmetrics AG

Source: PPCmetrics Swiss Immo Tool

# Impact sur l'évaluation (indice total KGAST)

- Une augmentation du taux de vacance de 6% à 18%, puis une réduction sur 3 ans, auraient un **impact d'environ -1%** sur l'évaluation de tous les biens figurant dans l'indice KGAST Immo (tous types d'utilisation) à la date actuelle.

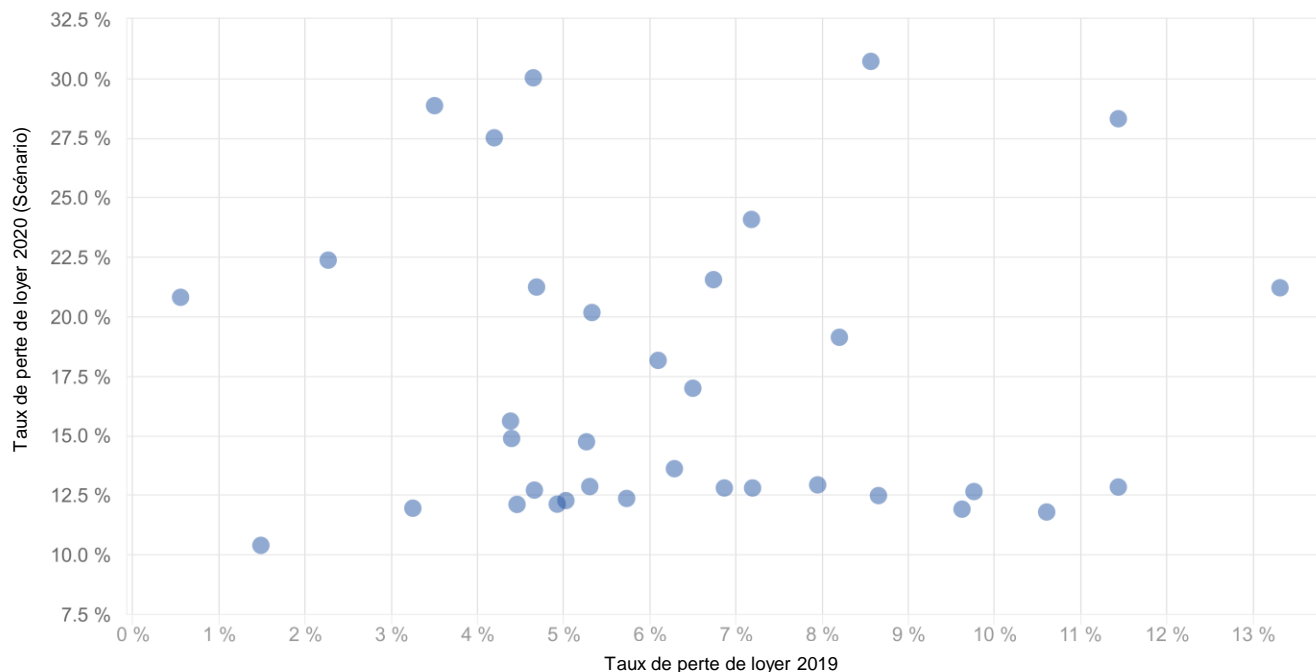
Cash Flows CHF Mds	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2029	Exit
Rendement cible	2 139	2 139	2 139	2 139	2 139	2 139	2 139	2 139	2 139	2 139	2 139	62 918	2 139
Augmentation des loyers		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		0,00%
Perte de revenus	6,10%	18,20%	13,60%	9,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%		6,10%
<b>Revenu réel</b>	<b>2 009</b>	<b>1 750</b>	<b>1 848</b>	<b>1 945</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>	<b>59 080</b>	<b>2 009</b>
Frais d'exploitation	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	211	6 216	211
	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%		9,88%
Entretien	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	151	4 448	151
	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%		7,07%
Rénovation	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	3 668	125
	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%	5,83%		5,83%
<b>Coûts</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>487</b>	<b>14 333</b>	<b>487</b>
<b>Revenu net</b>	<b>1 522</b>	<b>1 263</b>	<b>1 361</b>	<b>1 457</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>	<b>44 747</b>	<b>1 521</b>
<b>Valeurs nettes</b>	<b>-1,0%</b>												

Source: PPCmetrics Swiss Immo Tool, évaluation DCF au 31.03.2020

# Vacances par fondation d'investissement

- En fonction des différents types d'utilisation, le **taux de perte de loyer varie pour les différents groupes d'investissement** composant le KGAST Immo.

2020 COVID Scénario immobilier



© PPCmetrics AMS

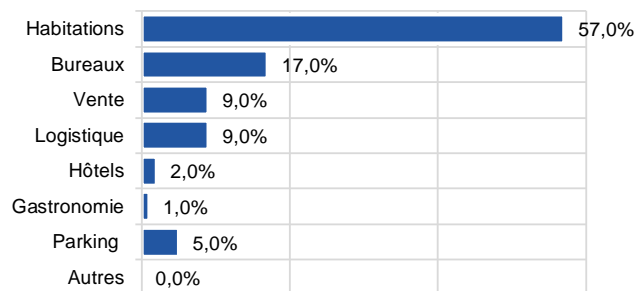
Source: PPCmetrics Swiss Immo Tool



# Résumé de l'index KGAST Immo

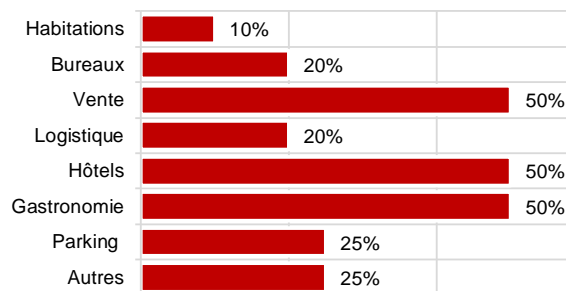
## KGAST Immo Index

### Revenus locatifs par type d'utilisation



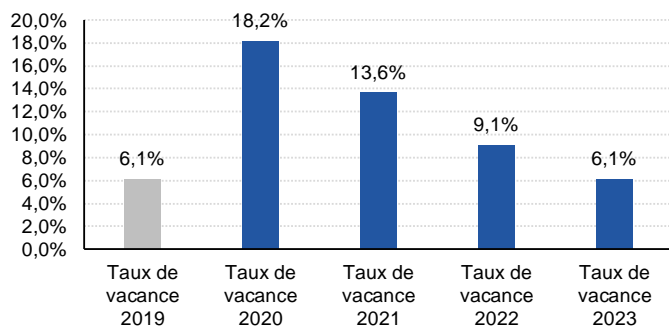
© PPCmetrics AG

### Scénario : perte sur loyer par type d'utilisation



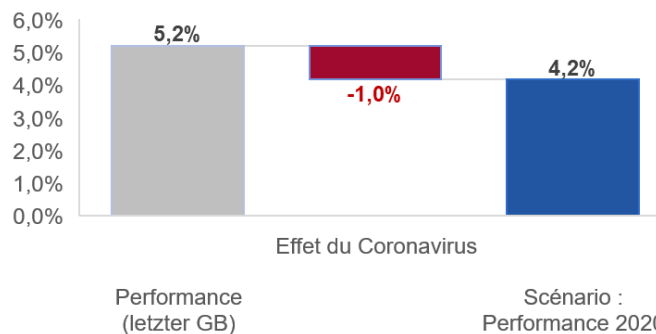
© PPCmetrics AG

### Scénario : évolution des pertes sur loyers



© PPCmetrics AG

### Scénario: Rendement estimé 2020

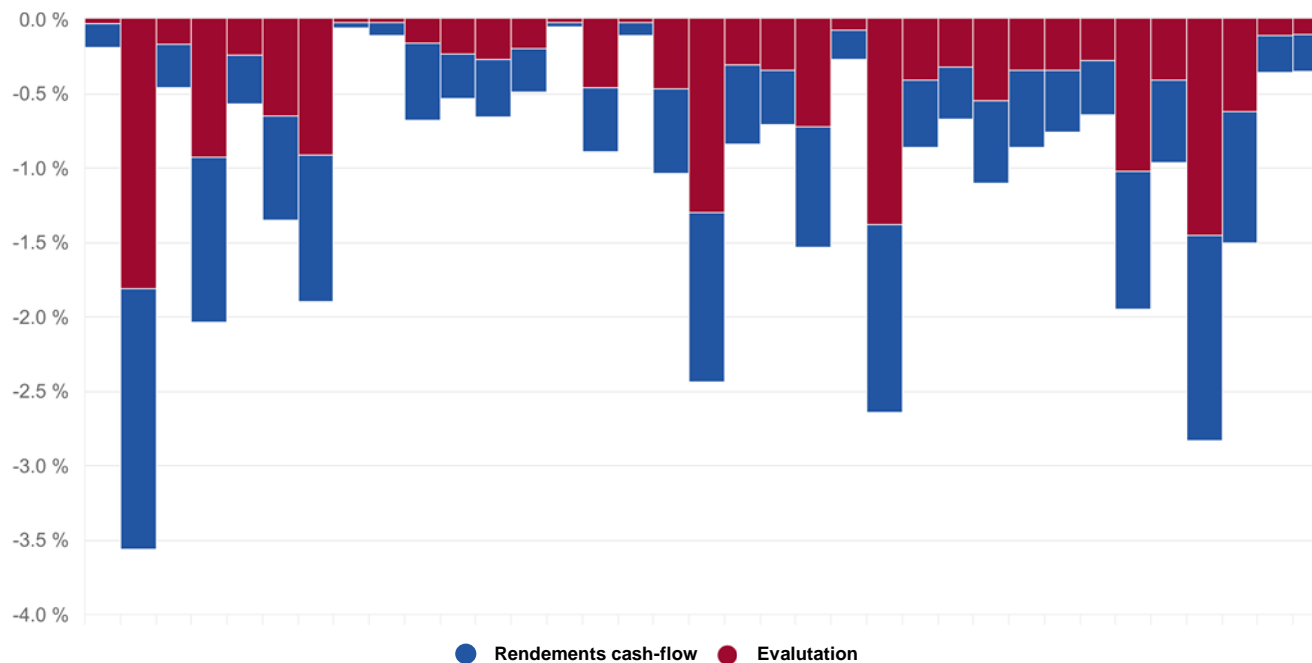


Source: PPCmetrics Swiss Immo Tool

# Impact (scénario) sur la performance totale

- Suite aux pertes de loyer, l'effet sur le **rendement des cash-flows** (revenus inférieurs en 2020) et sur l'**évaluation en fin d'année** (revenus inférieurs 2021-2022) est également différent.

2020 COVID Scénario immobilier



© PPCmetrics AMS

Source: PPCmetrics Swiss Immo Tool, au 31.12.2020

# Résumé

---

- ▶ En cas d'interruption persistante des activités commerciales en Suisse, il faut s'attendre à des pertes de loyer, ce qui affecterait également le rendement de l'indice KGAST Immo.
- ▶ En 2020 il faut compter sur une baisse des rendements des cash-flows. Si les experts supposent une période de vacance plus longue, jusqu'à plusieurs années, des corrections d'évaluation sont également à prévoir.
- ▶ En raison des grandes différences entre les fondations d'investissement, le résultat de l'analyse de scénario dépend fortement des produits utilisés.
- ▶ Il convient de préciser qu'il s'agit d'un stress-test et qu'en fonction de l'issue de la pandémie le résultat pourrait être nettement meilleur.
- ▶ **Les pertes de loyers peuvent potentiellement affecter l'évaluation des fondations de placement. L'effet sur un portefeuille réel de fondations d'investissement dépend largement des fondations de placement sous-jacentes.**

# Contact

---



Investment & Actuarial Consulting,  
Controlling and Research

## PPCmetrics AG

Badenerstrasse 6  
Postfach  
CH-8021 Zürich

Téléphone +41 44 204 31 11  
Fax +41 44 204 31 10  
E-Mail [ppcmetrics@ppcmetrics.ch](mailto:ppcmetrics@ppcmetrics.ch)

## PPCmetrics SA

23, route de St-Cergue  
CH-1260 Nyon

Téléphone +41 22 704 03 11  
Fax +41 22 704 03 10  
E-Mail [nyon@ppcmetrics.ch](mailto:nyon@ppcmetrics.ch)

Website [www.ppcmmetrics.ch](http://www.ppcmmetrics.ch)

Social Media 

PPCmetrics ([www.ppcmmetrics.ch](http://www.ppcmmetrics.ch)) est leader en Suisse dans le domaine du conseil en investissements, du conseil en placements stratégiques et dans le contrôle et suivi des portefeuilles. Nous sommes également experts en caisses de pensions. Nos clients sont des investisseurs institutionnels (caisse de pension, institution de prévoyance, fondation de prévoyance, institution de retraite professionnelle, assurance, assurance maladie, ONG et trésorerie) et des investisseurs privés (clients privés, family offices, fondations de famille ou UHNW1 – Ultra High Net Worth Individuals). Nos prestations englobent le conseil en investissement et le conseil en placements ainsi que la définition de la stratégie de placement (étude de congruence actifs / passifs - ALM), l'analyse des portefeuilles, l'asset allocation, la rédaction de règlements de placement, le conseil juridique (legal consulting), le choix des gestionnaires de fortune (Asset Manager Selection), la mise en œuvre d'appels d'offres public, le contrôle des investissements (investment controlling), le conseil actuariel et toutes les activités d'expert en caisses de pensions.

Nous publions chaque année plus de 40 articles spécialisés sur des sujets variés.

Nos experts partagent leur savoir et leurs avis avec le public.

Nous organisons plusieurs conférences chaque année. Découvrez-nous en live.

PPCmetrics AG  
Investment & Actuarial Consulting,  
Controlling and Research.  
**En savoir plus**

