

Arab Bank Switzerland

Nouveau fonds dédié à l'immobilier commercial suisse

Arab Bank Switzerland a annoncé le lancement d'un nouveau fonds dont l'objectif est de se positionner sur le marché immobilier commercial en Suisse en développant et repositionnant des actifs par le biais d'un ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance) fort, avec une certification reconnaissant cet engagement à minima suisse mais de préférence internationale (BREEAM, WELL, etc.). Interview de Daniel Deléchat, *Head of Asset Management* d'Arab Bank Switzerland.

- D'où est venue l'initiative de créer le Swiss Real Estate Opportunities Fund (SREO)?

- Cette initiative est issue d'un partenariat stratégique entre Arab Bank Switzerland et Swissroc Asset Management SA. Ces deux entités ont combiné leur expertise respective en gestion de portefeuille

et en gestion d'actifs pour créer un fonds visant à investir dans des actifs commerciaux suisses à fort potentiel de création de valeur, via des stratégies de rénovation, repositionnement et développement.

- En quoi consiste ce fonds?

- SREO cible des investissements dans des biens immobiliers commerciaux suisses nécessitant une gestion active, incluant la réhabilitation, la restructuration et le développement. Le fonds se concentre sur des régions économiques clés de Suisse, comme Zurich et Genève, pour garantir des investissements de qualité.

- Comment se distingue SREO des fonds «traditionnels» dédiés à l'immobilier?

Contrairement aux fonds traditionnels qui se concentrent souvent sur des actifs générant des revenus passifs, SREO investit dans des biens nécessitant des travaux importants, répondant ainsi à une demande croissante pour des bâtiments modernisés et conformes aux normes ESG. La collaboration entre Arab



Daniel Deléchat.

Bank Switzerland et Swissroc Asset Management réunit une expertise en gestion d'actifs et un savoir-faire dans la chaîne de valeur immobilière, ce qui est rare dans les fonds traditionnels. En résumé, SREO se distingue par son approche pragmatique, sa gestion active, sa conformité ESG et ses performances financières ciblées, ce qui en fait un fonds

innovant et dynamique, adapté aux investisseurs qualifiés.

- Les investissements se feront dans des emplacements clés en Suisse. Pouvez-vous nous en dire davantage et donner un exemple?

- Les investissements du SREO se concentrent sur des emplacements stratégiques à travers la Suisse, sélectionnés en fonction de leur potentiel économique, de leur connectivité et de leur pertinence par rapport aux tendances immobilières actuelles.

Le premier investissement du fonds est un nouveau projet immobilier prometteur qui voit le jour à Chêne-Bourg, dans le canton de Genève, à proximité immédiate de la gare du Léman Express. Ce développement ambitieux, situé dans un secteur en plein essor, combine emplacement stratégique et fort potentiel de rentabilité. Le projet prévoit la construction d'un immeuble commercial à usage mixte. Celui-ci comprendra un rez-de-chaussée, cinq étages, un atique, ainsi que deux niveaux de sous-sol. Avec une surface brute de plancher (SBP) d'environ 12 000 m², le bâtiment est conçu

pour répondre aux besoins modernes des entreprises et des commerces. Une fois le bâtiment achevé et intégralement loué, il sera vendu à un investisseur institutionnel à la recherche d'un immeuble de rendement stabilisé. Cette stratégie, axée sur une valorisation maximale, vise à optimiser les profits pour les parties prenantes.

- Quelle sera la stratégie d'investissement?

- Le fonds immobilier met en œuvre une stratégie ambitieuse et ciblée, orientée vers la création de valeur, à travers des actifs soigneusement sélectionnés et un portefeuille équilibré. Cela passe notamment par: la rénovation, en améliorant l'état des actifs pour répondre aux normes modernes, notamment énergétiques et architecturales; le repositionnement, en adaptant les biens pour mieux répondre aux nouvelles attentes du marché, comme la demande accrue d'espaces flexibles ou de bureaux hybrides ou encore des nouveaux usages dans l'hôtellerie; le développement, en transformant ou en optimisant les propriétés pour maximiser leur utilisation et leur capacité d'attraction.

Le portefeuille repose sur une approche équilibrée entre deux catégories, soit les actifs offrant des opportunités de modernisation et de repositionnement, sans transformation majeure, d'une part, les biens à fort potentiel de croissance rapide et de rendement supérieurs, mais souvent associés à des projets plus complexes, d'autre part.

En misant sur des biens immobiliers à fort potentiel et en diversifiant les profils de risque, le fonds combine la sécurité d'un revenu stable et des opportunités de crois-

sance significative. Cette stratégie répond aux attentes des investisseurs cherchant à maximiser leurs rendements, tout en adoptant une gestion dynamique et durable.

- Pourquoi est-il (toujours) intéressant d'investir en Suisse et en particulier dans l'immobilier commercial?

- La Suisse continue d'attirer les investisseurs, notamment dans le secteur de l'immobilier commercial. Entre stabilité économique, demande croissante et opportunités liées à la rénovation, le marché helvétique offre un environnement particulièrement propice à des placements durables et rentables.

Les grandes villes suisses affichent des taux de vacance parmi les plus bas d'Europe, une situation qui garantit des revenus locatifs réguliers et solides. Parallèlement, la demande pour des espaces commerciaux modernes ne cesse de croître. L'essor des entreprises tech-



Projet KingCross, première acquisition de SREO, à Chêne Bourg.

nologiques, l'évolution des modes de travail vers des modèles hybrides, ou encore le vieillissement du parc immobilier sont autant de facteurs qui alimentent ce dynamisme.

Quelque 60% des bâtiments commerciaux suisses ont plus de quarante ans et nécessitent des mises à niveau pour répondre aux standards modernes, notamment en matière d'efficacité énergétique.

Dans un monde de plus en plus tourné vers la durabilité, la Suisse se démarque par ses exigences strictes en matière de construc-

tion et de gestion immobilière selon les critères ESG. Les actifs conformes à ces standards bénéficient d'une forte demande, tant de la part des locataires que des investisseurs institutionnels. Par ailleurs, les bâtiments rénovés - dans le but d'en améliorer la performance énergétique - séduisent par leur attractivité locative et leurs coûts d'exploitation réduits, renforçant ainsi leur compétitivité sur le marché. ■

**PROPOS RECUEILLIS PAR
VÉRONIQUE STEIN**



L'AGENCE IMMOBILIÈRE DE RÉFÉRENCE

Gérance immobilière, administration de copropriétés, promotion, courtage, nous maîtrisons tous les métiers de l'immobilier au sein d'une structure familiale extrêmement agile. Depuis plus de 35 ans, plusieurs générations de clients nous font confiance.

PROKESCH
UNE SIGNATURE DE QUALITÉ.

PROKESCH IMMOBILIER SA
GÉRANCE IMMOBILIÈRE
ADMINISTRATION DE COPROPRIÉTÉS
PROMOTION
COURTAGE



Ch. de Grange-Canal 50
CH-1224 Chêne-Bougeries
tél. +41 22 786 15 15
www.prokeschimmobilier.ch
bonjour@prokeschimmobilier.ch