

ZIF Immobilier Direct Suisse

Rapport semestriel 2023/2024

Fonds de placement contractuel de droit suisse de la catégorie fonds immobilier



Contenu

Administration et organes	3
Avis aux investisseurs	4
L'essentiel en bref	5
Rapport de la gestion de portefeuille	7
Compte de fortune	9
Compte de résultat	10
Annexe	11

Illustration de couverture

Im Altried 1, 3 à Zurich:

Un immeuble d'habitation attractif avec des recettes locatives stables dans la ville de Zurich.

Administration et organes

Direction du fonds

Zurich Invest SA, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich

Conseil d'administration	Nom	Fonction
	Kamila Horácková	Présidente, Head of Regional Investment Management Europe, Managing Director, Zurich Insurance Group
	Sandro Meyer	Vice-président, Head of Life, Member of Executive Management Zurich Switzerland, Zurich Compagnie d'Assurances SA
	Peter Teuscher	Membre, Head of Alternative Investments, Managing Director, Zurich Insurance Group
	Andreas Henke	Membre, Chief Financial Officer Zurich Switzerland, Member of Executive Management Zurich Switzerland, Zurich Compagnie d'Assurances SA
	Dr. Jochen Schwarz	Membre
	Andreea Stefanescu	Membre, CEO, Solutions & Funds SA

Direction	Nom	Fonction
	Martin Gubler	Directeur général (jusqu'au 30 septembre 2023)
	Tom Osterwalder	Directeur général adjoint (jusqu'au 30 septembre 2023) Directeur général (à partir du 1 ^{er} octobre 2023)
	Marcel Rova	Membre
	Christoph Hug	Membre
	Renato Ramella	Membre
	Marvin Simoni	Membre
	Sébastien Dirren	Membre

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne

Négoce régulier hors bourse

Bank J. Safra Sarasin AG, Bleicherweg 1, 8001 Zurich

Société d'audit

Ernst & Young SA, Maagplatz 1, 8005 Zurich

Agent payeur

Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne

Distributeur

Zurich Invest SA, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich

Experts accrédités chargés des estimations

CBRE (Geneva) SA

- Sönke Thiedemann
- Yves Cachemaille

Administration du fonds

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Gestion des immeubles

Apleona Schweiz AG, Ebnatstrasse 91a, 8200 Schaffhausen

Wincasa AG, Theaterstrasse 17, 8400 Winterthur

Naef Immobilier Genève SA, Avenue Eugène-Pittard 14-16, 1206 Genève

Avis aux investisseurs

Modification du contrat du fonds

Le contrat du fonds «ZIF Immobilier Direct Suisse» a été modifié pour la «retailisation». Le contrat de fonds modifié avec prospectus est entré en vigueur le 7 novembre 2023, remplaçant la version du 22 juin 2023.

Information sur le changement de direction du fonds et de banque dépositaire

Il n'y a eu aucun changement dans la direction du fonds ou la banque dépositaire au cours de la période sous revue.

Modifications du conseil d'administration de la direction du fonds

Il n'y a eu aucun changement au sein du conseil d'administration de la direction du fonds au cours de la période sous revue.

Modifications au sein de la direction du fonds

Au cours de la période sous revue, le directeur général Martin Gubler a quitté la direction du fonds et le directeur général adjoint Tom Osterwalder a repris cette fonction au 1^{er} octobre 2023.

Divulgence des litiges

Il n'y a aucun litige substantiel en cours.

L'essentiel en bref

Données clés

Numéro de valeur: 43 308 927
 Année de création: 2018
 Fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobilier

Parts

		31.12.2023	30.06.2023
Emission de parts du fonds	Nombre	aucune	aucune
Rachat de parts du fonds	Nombre	aucune	aucune
Parts résiliées	Nombre	aucune	aucune
Nombre de parts en circulation	Nombre	9'604'119	9'604'119
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	CHF	104.39	105.86
Valeur d'inventaire par part au jour de référence	CHF	104.39	105.86
Cours hors bourse	CHF	n.a.	120.00
Cours de clôture	CHF	112.00	n.a.
Cours le plus élevé (depuis la cotation)	CHF	115.50	n.a.
Cours le plus bas (depuis la cotation)	CHF	102.00	n.a.

Compte de fortune

		31.12.2023	30.06.2023
Valeur vénale des immeubles	CHF	1'382'895'000	1'382'895'000
Valeur comptable des immeubles	CHF	1'251'856'512	1'261'582'403
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	1'393'797'609	1'391'129'155
Coefficient d'endettement	en pour cent	26,34	24,85
Quote-part du passif exigible	en pour cent	28,07	26,91
Rémunération des financements par des fonds étrangers	en pour cent	1,59	1,56
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	1,71	1,10
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	1'002'583'340	1'016'729'493

Données des années précédentes

Exercice de référence	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
30.06.2022	1'042'167'864	108.51
30.06.2023	1'016'729'493	105.86
31.12.2023	1'002'583'340	104.39

L'essentiel en bref (suite)

Compte de résultat

		01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
Loyers encaissés	CHF	26'290'128	25'451'031
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	Années	2,95	3,20
Entretien et réparations	CHF	-2'627'236	-2'792'996
Résultat net	CHF	12'265'174	13'074'595
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	0	0
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	0	0
Résultat total	CHF	12'265'174	13'074'595

Rendement et performance

		31.12.2023	30.06.2023
Distribution par part	CHF	n.a.	2,75
Rendement sur distribution ¹	en pour cent	n.a.	n.a.
Rendement sur distribution cours hors bourse	en pour cent	n.a.	2,29
Coefficient de distribution	en pour cent	n.a.	100,74
Rendement des fonds propres (ROE) ²	en pour cent	1,21	0,09
Rendement du capital investi (ROIC) ²	en pour cent	1,08	0,28
Performance ^{1,2}	en pour cent	-4,53	n.a.
Performance valeur d'inventaire	en pour cent	n.a.	0,02
Rendement de placement ²	en pour cent	1,24	0,10
Rendement net des constructions terminées ²	en pour cent	1,53	2,98
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	en pour cent	63,59	62,69
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ³	en pour cent	0,79	0,79
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV) ^{1,3}	en pour cent	0,97	n.a.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV) cours hors bourse	en pour cent	n.a.	0,95
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER _{REF} NAV) ³	en pour cent	1,08	1,08
Agio ¹	en pour cent	7,29	n.a.
Agio cours hors bourse	en pour cent	n.a.	13,35

¹ Sur la base de la cotation au 7 novembre 2023, le cours hors bourse (30 juin 2023) et le cours boursier (31 décembre 2023) sont utilisés pour calculer les chiffres clés au 31 décembre 2023. Ces chiffres clés ne sont pas déclarés au 30 juin 2023 puisque le fonds de placement a été seulement négocié jusqu'au 6 novembre 2023 avec le cours hors bourse sur le marché secondaire.

² Calcul pour les six derniers mois.

³ Calcul pour les douze derniers mois.

Rapport de la gestion de portefeuille

Du 1^{er} juillet 2023 au
31 décembre 2023

Activités de la gestion de portefeuille

La situation locative au cours du premier semestre de l'exercice comptable 2023 est restée très stable et marquée par une forte demande de logements. Au total, le taux de pertes de loyer, déjà faible, s'est encore nettement amélioré, passant de 2,98 pour cent au 30 juin 2023 à 2,09 pour cent au 31 décembre 2023. En outre, les loyers encaissés ont pu être nettement augmentés par rapport à l'année précédente, avec 3,30 pour cent («like-for-like»). Cette augmentation réjouissante de la capacité bénéficiaire du portefeuille est due à de nouveaux contrats (développement du potentiel) et à l'adaptation des loyers contractuels. Avec la deuxième hausse du taux d'intérêt de référence hypothécaire en l'espace d'un an, des augmentations des loyers contractuels ont été effectuées durant l'exercice comptable en cours. L'augmentation de 1,25 à 1,5 pour cent est effective depuis le 1^{er} octobre 2023, tandis que l'augmentation de 1,5 à 1,75 pour cent sera effective le 1^{er} avril 2024. Outre les adaptations au taux d'intérêt de référence, la hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC) et les augmentations générales des coûts selon les usages locaux ont également été invoquées. Les contrats de location indexés sont généralement ajustés à l'IPC une fois par an, au 1^{er} janvier.

Dans l'immeuble commercial «Feldeggstrasse/Bellerivestrasse» à Zurich, une surface de bureaux de 140 m² a pu être relouée au 1^{er} septembre 2023. De plus, des prolongations de contrat ont été conclues avec plusieurs locataires de longue date, ce qui permet à l'immeuble d'afficher à nouveau une location complète des surfaces principales. Un autre succès de location a été enregistré dans l'immeuble commercial «Avenue de la Gare» à Fribourg. Une surface de bureaux de 268 m² y a été relouée sans interruption au 1^{er} décembre 2023. La situation de location des deux immeubles au Tessin reste stable – avec un taux d'occupation faible de 3,7 pour cent au 31 décembre 2023 (année précédente: 7,1 pour cent). En revanche, l'immeuble «Baarerstrasse» à Zoug enregistre des taux de vacance légèrement plus élevés, et ce en raison de la rénovation complète à venir, même si des locations intermédiaires ont pu être conclues ces derniers mois pour certains appartements en attendant le début des travaux. En revanche, les locations intermédiaires pour les surfaces de bureaux s'avèrent plus difficiles.

Au cours du premier semestre de l'exercice comptable, la planification de l'exécution des deux projets de construction approuvés «Liebenauweg» à Lucerne et «Baarerstrasse» à Zoug a progressé comme prévu. Comme nous l'avons déjà expliqué dans le rapport annuel, l'immeuble d'habitation de Lucerne, situé dans un quartier résidentiel privilégié, fait l'objet d'une rénovation énergétique et d'une extension d'un étage complet. Nous créons ainsi des logements supplémentaires et répondons aux exigences de durabilité. L'immeuble à usage mixte de Zoug fera également l'objet d'une rénovation complète, avec une optimisation de l'utilisation et un changement partiel d'affectation des surfaces de bureaux en surfaces d'habitation. Le projet devrait être mis en œuvre à partir de l'été 2024, avec une durée de construction d'environ 18 mois. Le projet de construction «Glatt-/Grosswiesenstrasse» à Zurich progresse également de manière satisfaisante. Il s'agit de réaliser un nouveau bâtiment de remplacement qui permettra de plus que doubler la surface habitable actuelle. Les autres projets en cours progressent comme prévu; des études de potentiel supplémentaires ont été lancées et un mandat d'étude pour la rénovation d'un immeuble d'habitation dans la ville de Zurich a pu être mené à bien. Aucune transaction n'a été effectuée au cours de la période sous revue, c'est-à-dire aucun achat ni aucune vente.

En matière de durabilité, des progrès encourageants ont également été réalisés. Le classement GRESB ([Global Real Estate Sustainability Benchmark](#)) a pu être augmenté de 74 à 82 points par rapport à l'année précédente. Le fonds dispose désormais pour la première fois de 4 étoiles sur 5 possibles.

Evolution du compte de résultats et de fortune

Les loyers encaissés s'élèvent à 26'290'128 francs suisses pour le premier semestre de l'exercice 2023/2024. Après déduction des charges liées aux immeubles et aux fonds, il en résulte pour la période sous revue un résultat net de 12'265'174 francs suisses. En raison de la distribution de dividendes, le coefficient d'endettement augmente légèrement par rapport aux comptes annuels et s'élève à 26,34 pour cent à la date de référence du 31 décembre 2023. Au 31 décembre 2023, la rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers était de 1,59 pour cent, soit une augmentation de 0,03 point de pourcentage depuis la clôture au 30 juin 2023. Au 31 décembre 2023, aucune estimation de la valeur vénale n'a été effectuée par des experts indépendants en estimations immobilières. Dans le cadre de la clôture annuelle au 30 juin 2024, l'ensemble du portefeuille sera réévalué.

Le compte de résultat et le compte de fortune complets sont présentés aux pages 9 et 10.

Cotation en bourse

Le «ZIF Immobilier Direct Suisse» a été autorisé par la FINMA le 28 septembre 2018. La collaboration fructueuse entre les différentes unités et les différents spécialistes immobiliers de Zurich Invest SA a permis de constituer un portefeuille de bonne qualité, dont la valeur vénale est estimée à environ 1,4 milliard de francs suisses. La direction du fonds a concrétisé sa promesse d'introduire le fonds en bourse une fois la phase de constitution terminée. Comme prévu, il a été coté à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange le 7 novembre 2023, avec une modification simultanée du contrat de fonds (retailisation).

Rapport de la gestion de portefeuille (suite)

Intégration dans le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT)

L'intégration du «ZIF Immobilier Direct Suisse» dans le SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) s'est déroulée sur trois jours de négoce. Au total, 2,47 millions de titres (25,8 pour cent des parts) ont été échangés durant cette période, ce qui correspond aux attentes. Le fonds représente environ 2 pour cent du SWIIT depuis son entrée réussie dans l'indice.

Au cours du premier semestre de l'exercice comptable 2023/2024, le cours du fonds a évolué de 120.00 francs suisses (cours hors bourse au 30 juin 2023) à 112.00 francs suisses (cours de bourse au 31 décembre 2023), ce qui correspond à une performance (distribution comprise) de -4,53 pour cent. La performance du «ZIF Immobilier Direct Suisse» est donc inférieure à celle du SWIIT, qui affiche une performance semestrielle de 5,45 pour cent. Durant cette période, l'agio a baissé de 13,35 pour cent (agio cours hors bourse) à 7,29 pour cent (agio cours de bourse).

Perspectives

Au cours du second semestre, l'accent sera mis sur la poursuite de l'optimisation des recettes et sur la poursuite des projets de développement. Les augmentations dues aux ajustements des taux de référence continueront à avoir un impact positif sur les revenus au cours du second semestre de l'exercice. Des réflexions stratégiques sont en cours pour le financement des projets de développement à venir, sachant que la plupart des projets n'auront pas besoin de capitaux importants avant les années civiles 2025 et 2026.

Compte de fortune

Actifs	En CHF	31.12.2023	30.06.2023
		Avoirs bancaires à vue	2'342'311
Immeubles			
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction			
		0	0
		1'126'045'000	1'126'045'000
		60'480'000	60'480'000
		196'370'000	196'370'000
		1'382'895'000	1'382'895'000
		8'560'298	3'172'525
Fortune totale du fonds		1'393'797'609	1'391'129'155

Passifs	En CHF	31.12.2023	30.06.2023
		Engagements bancaires à court terme	0
Prêts et crédits	0	0	
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-198'200'000	-203'700'000	
Autres engagements à court terme	-10'911'269	-14'596'662	
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-166'000'000	-140'000'000	
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'018'686'340	1'032'832'493	
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-16'103'000	-16'103'000	
Fortune nette du fonds		1'002'583'340	1'016'729'493

Variations de la fortune nette du fonds	En CHF	01.07.2023-31.12.2023	01.07.2022-30.06.2023
		Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'016'729'493
Distributions	-26'411'327	-26'411'327	
Solde des mouvements de parts	0	0	
Résultat total	12'265'174	972'956	
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations	0	0	
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice		1'002'583'340	1'016'729'493

Nombre de parts en circulation		01.07.2023-31.12.2023	01.07.2022-30.06.2023
		Etat au début de l'exercice	9'604'119
Parts émises	0	0	
Parts rachetées	0	0	
Etat à la fin de l'exercice		9'604'119	9'604'119
Valeur nette d'inventaire par part		104.39	105.86

Compte de résultat

Produits	En CHF	01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
		Produits des avoirs bancaires et postaux	22'339
Loyers encaissés	26'290'128	25'451'031	
Autres revenus	3'746	16'477	
Intérêts négatifs	-2'979	-3'864	
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0	
Total des revenus		26'313'234	25'466'467

Charges	En CHF	01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
		Intérêts négatifs perçus	0
Intérêts hypothécaires	-2'870'487	-798'807	
Autres intérêts passifs	-6'482	-13'607	
Rente du droit de superficie	0	0	
Entretien et réparations	-2'627'236	-2'792'996	
Frais liés aux immeubles	-947'268	-917'145	
Impôts et taxes	-2'110'773	-2'313'602	
Frais d'estimation et d'audit	-95'039	-104'184	
Provisions pour réparations futures:			
<i>Versements</i>	0	0	
<i>Prélèvements</i>	0	0	
Rémunérations réglementaires versées:			
<i>à la direction du fonds en tant que commission de gestion</i>	-4'173'279	-4'218'997	
<i>à la direction du fonds en tant que commission de gestion d'immeubles¹</i>	-1'049'535	-1'021'180	
<i>à la banque dépositaire</i>	-140'336	-174'752	
<i>au market maker</i>	-25'000	-35'833	
Autres charges	-2'626	-4'037	
Total des charges		-14'048'060	-12'391'872
Résultat net		12'265'174	13'074'595
Gains et pertes en capitaux réalisés		0	0
Résultat réalisé		12'265'174	13'074'595
Gains et pertes en capitaux non réalisés (y compris impôts de liquidation)		0	0
Résultat total		12'265'174	13'074'595

Utilisation du résultat	En CHF	01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
		Résultat net de l'exercice comptable	12'265'174
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	0	0	
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	0	0	
Report de l'exercice précédent	20'764'380	7'689'784	
Résultat disponible pour être réparti	33'029'554	20'764'380	
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	0	0	
Montant prévu pour être réinvesti	0	0	
Report à nouveau		33'029'554	20'764'380

¹ Les frais de gestion immobilière sont inclus dans les rémunérations réglementaires de la direction du fonds.

Annexe

Chiffres clés

En pour cent	31.12.2023	30.06.2023
Quote-part des pertes sur loyer	2,09%	2,98%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	26,34%	24,85%
Rendement sur distribution ¹	n.a.	n.a.
Rendement sur distribution cours hors bourse	n.a.	2,29%
Coefficient de distribution	n.a.	100,74%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63,59%	62,69%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV) ³	0,79%	0,79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV) ^{1,3}	0,97%	n.a.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER _{REF} MV) cours hors bourse	n.a.	0,95%
Rendement des fonds propres (ROE) ²	1,21%	0,09%
Rendement du capital investi (ROIC) ²	1,08%	0,28%
Agio ¹	7,29%	n.a.
Agio cours hors bourse	n.a.	13,35%
Performance ^{1,2}	-4,53%	n.a.
Performance valeur d'inventaire	n.a.	0,02%
Rendement de placement ²	1,24%	0,10%

Les chiffres clés AMAS ont été calculés conformément à l'information spécialisée de l'AMAS «Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016.

En CHF	31.12.2023	30.06.2023
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0	0
Montant du compte de provisions pour réparations futures	770'000	770'000
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Valeur totale d'assurance de la fortune	846'268'277	846'268'277
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucune	aucune

Informations sur les valeurs mobilières à court terme servant un taux fixe, des investissements en certificats immobiliers ou des investissements en dérivés

Aucune.

Informations sur les parts d'autres fonds immobiliers ou sociétés d'investissement immobiliers

Aucune.

Montant total des engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

En millions de CHF	31.12.2023	30.06.2023
Montant total des engagements de paiement contractuels	90,6	93,6

Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 pour cent

Aucun.

¹ Sur la base de la cotation au 7 novembre 2023, le cours hors bourse (30 juin 2023) et le cours boursier (31 décembre 2023) sont utilisés pour calculer les chiffres clés au 31 décembre 2023. Ces chiffres clés ne sont pas déclarés au 30 juin 2023 puisque le fonds de placement a été seulement négocié jusqu'au 6 novembre 2023 avec le cours hors bourse sur le marché secondaire.

² Calcul pour les six derniers mois.

³ Calcul pour les douze derniers mois.

Annexe (suite)

Opérations avec des parties liées

Il n'y a eu aucune transaction avec des parties liées au cours de l'exercice.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et du calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, diminuée des engagements éventuels du fonds de placement et des impôts à prévoir lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisée par le nombre de parts en circulation.

En vertu des articles 64 al. 1 et 88 al. 2 LPCC, des articles 92 et 93 OPCC et de la [directive AMAS portant sur les fonds immobiliers](#), les immeubles du fonds sont régulièrement évalués par des experts indépendants agréés par l'autorité de surveillance, selon une méthode dynamique d'estimation de la valeur de rendement. L'estimation se fonde sur le prix qui serait probablement obtenu lors d'une vente soignée au moment de l'évaluation. Lors de l'achat ou de la vente de terrains dans la fortune du fonds et à la fin de chaque exercice comptable, la valeur vénale de ces terrains dans la fortune du fonds est vérifiée par les experts d'évaluation immobilier. La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix vraisemblablement réalisable dans le cours normal des affaires et en supposant un processus d'achat ou de vente soigné. Dans certains cas, en particulier lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, des opportunités possibles sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds, ce qui peut entraîner des divergences dans les estimations.

Restrictions de vente

Les «personnes US», même domiciliées en Suisse, ne peuvent pas acquérir de parts de ce fonds immobilier. Jusqu'au 6 novembre 2023, les particuliers ne pouvaient acquérir des parts de ce fonds immobilier que s'ils étaient considérés comme des investisseurs qualifiés au sens de la réglementation légale.

Remarques générales

On trouvera de plus amples informations dans le chapitre «L'essentiel en bref».

Annexe (suite)

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits portant intérêt

Pendant les six premiers mois de l'exercice comptable 2023/2024, le «ZIF Immobilier Direct Suisse» n'a reçu aucun crédit. Les taux d'intérêt des hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques sont fixes pendant toute la durée du contrat.

Prêts et crédits portant intérêt

Aucun.

Autres engagements garantis par des hypothèques

A court terme (échéance dans les 12 mois)	Genre de crédit	En CHF	Durée à compter du	Durée jusqu'au	Taux d'intérêt
	Avance à terme fixe	43'500'000	29.12.2023	31.01.2024	2,08%
Avance à terme fixe	67'000'000	28.12.2023	26.01.2024	2,09%	
Avance à terme fixe	21'700'000	30.11.2023	29.02.2024	2,05%	
Avance à terme fixe	26'000'000	28.09.2023	28.03.2024	2,08%	
Avance à terme fixe	40'000'000	14.10.2019	14.10.2024	0,10%	

Expiré	Genre de crédit	En CHF	Durée à compter du	Durée jusqu'au	Taux d'intérêt
	Avance à terme fixe	46'000'000	30.11.2023	29.12.2023	2,07%
Avance à terme fixe	67'000'000	28.11.2023	28.12.2023	2,07%	
Avance à terme fixe	46'000'000	31.10.2023	30.11.2023	2,03%	
Avance à terme fixe	47'000'000	29.09.2023	31.10.2023	2,04%	
Avance à terme fixe	47'700'000	31.08.2023	30.11.2023	2,13%	
Avance à terme fixe	47'000'000	31.08.2023	29.09.2023	2,07%	
Avance à terme fixe	68'000'000	28.08.2023	28.11.2023	2,14%	
Avance à terme fixe	87'700'000	31.07.2023	31.08.2023	2,06%	
Avance à terme fixe	47'000'000	31.07.2023	31.08.2023	2,04%	
Avance à terme fixe	68'000'000	28.07.2023	28.08.2023	2,07%	
Avance à terme fixe	87'700'000	30.06.2023	31.07.2023	2,06%	
Avance à terme fixe	69'000'000	29.06.2023	28.07.2023	2,07%	
Avance à terme fixe	47'000'000	28.06.2023	31.07.2023	2,03%	

Hypothèques portant intérêt

Hypothèques à long terme (échéance de 1 à 5 ans)	Genre de crédit	En CHF	Durée à compter du	Durée jusqu'au	Taux d'intérêt
	Hypothèque à taux fixe	26'000'000	30.11.2023	30.11.2026	1,80%
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	31.08.2023	31.08.2028	2,14%	
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	31.08.2023	31.08.2027	2,16%	
Hypothèque à taux fixe	50'000'000	31.03.2023	31.03.2027	1,98%	
Hypothèque à taux fixe	50'000'000	21.10.2020	21.10.2025	0,27%	

Hypothèques à long terme (échéance après 5 ans)	Genre de crédit	En CHF	Durée à compter du	Durée jusqu'au	Taux d'intérêt
	Hypothèque à taux fixe	10'000'000	31.08.2023	31.08.2030	2,10%
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	31.08.2023	31.08.2032	2,09%	

Annexe (suite)

Rémunérations et frais accessoires

A la charge des investisseurs	Effectif p. a.		Maximum p. a.	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023
Commission d'émission destinée à la direction du fonds, à la banque dépositaire et/ou à des distributeurs en Suisse ou à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	n.a.	n.a.	5,00%	5,00%
Lors du rachat de parts, l'investisseuse ou l'investisseur peut se voir imputer une commission de reprise au profit de la direction du fonds, sur la base de valeur nette d'inventaire	n.a.	n.a.	2,00%	2,00%
Quote-part de liquidation	n.a.	n.a.	0,50%	0,50%

A la charge de la fortune du fonds	Effectif p. a.		Maximum p. a.	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023
Commission de gestion: Pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction facture au fonds immobilier une commission basée sur le total de la fortune du fonds, imputée au prorata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement	0,60%	0,60%	1,00%	1,00%
Pour le travail lié à l'achat et à la vente de terrains, la direction du fonds facture une commission basée sur le prix d'achat ou de vente, sauf si un tiers en est chargé	n.a.	n.a.	2,00%	2,00%
Commission versée à la direction du fonds pour le travail et les frais liés à la construction, la rénovation ou la transformation de bâtiments, basée sur les coûts de construction	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%
Commission de développement versée à la direction du fonds pour le travail et les frais liés à l'aménagement de terrains non bâtis, basée sur les coûts de construction	n.a.	n.a.	3,00%	3,00%
Commission de gestion immobilière: Versée à la direction du fonds pour le travail et les frais liés à la gestion des différents immeubles, basée sur le montant annuel des loyers nets encaissés perçus	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%
Commission de la banque dépositaire: Commission annuelle pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, basée sur la fortune total du fonds à la fin du trimestre précédent	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Commission pour le versement du produit annuel à l'investisseuse ou à l'investisseur sur la base du montant brut de la distribution	n.a.	0,125%	0,50%	0,50%

Annexe (suite)

Structure du parc immobilier/Répartition par type d'immeubles (suite)

Au 31 décembre 2023	Localité, adresse	Total des objets locatifs	Total des surfaces locatives (m ²)	Surface du terrain (m ²)	Année de construction	Rapports de propriété	Prix de revient		Valeur d'assurance		Valeur vénale		Produit des loyers théorique ¹
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
	Transfert d'immeubles d'habitation	4'594	190'908	257'480	-	100%	1'104'770'306	81,17%	687'798'783	81,27%	1'126'045'000	81,43%	21'712'121
	Immeubles à usage commercial												
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	21	1'804	518	1934	100%	8'538'635	0,63%	8'024'300	0,95%	7'950'000	0,57%	255'932
	Zoug, Bahnhofstrasse 21	25	2'422	723	1980	100%	18'438'218	1,35%	10'648'000	1,26%	16'180'000	1,17%	372'176
	Zurich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'267'132	2,22%	12'788'291	1,51%	36'350'000	2,63%	574'120
	Immeubles à usage commercial	75	6'659	2'060	-	-	57'243'985	4,21%	31'460'591	3,72%	60'480'000	4,37%	1'202'227
	Immeubles à usage mixte												
	Bâle, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,82%	8'535'000	1,01%	10'345'000	0,75%	222'104
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'100	3'159	1979	100%	26'930'273	1,98%	18'135'000	2,14%	27'730'000	2,01%	637'279
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'684	3'166	1989	100%	34'892'913	2,56%	16'535'000	1,95%	37'395'000	2,70%	742'672
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'787'212	3,58%	34'560'312	4,08%	42'340'000	3,06%	987'246
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	41	1'901	1'725	1983	100%	12'579'312	0,92%	7'017'068	0,83%	12'850'000	0,93%	238'873
	Zoug, Baarerstrasse 57, 59	115	4'988	1'713	1965	100%	33'374'576	2,45%	23'676'000	2,80%	33'050'000	2,39%	507'409
	Zurich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,89%	4'145'171	0,49%	13'080'000	0,95%	191'252
	Zurich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,42%	14'405'352	1,70%	19'580'000	1,42%	413'828
	Immeubles à usage mixte	806	29'498	16'852	-	-	199'058'473	14,63%	127'008'903	15,01%	196'370'000	14,20%	3'940'663
	Immeubles en construction												
	Immeubles en construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total général	5'475	227'065	276'392	-	-	1'361'072'764	100,00%	846'268'277	100,00%	1'382'895'000	100,00%	26'855'011

¹ Sans réduction de loyer d'un montant de 3'001 francs.

Les placements immobiliers du fonds relèvent de la catégorie d'évaluation c: Investissements qui sont estimés sur la base de paramètres non observables sur le marché, au moyen de modèles d'évaluation appropriés, en tenant compte des conditions actuelles du marché (art.84 al.2 OPCC-FINMA).

Annexe (suite)

Structure du parc immobilier/Répartition par type d'immeubles (suite)

Localité, adresse	Loyers encaissés		Pertes sur loyers ¹	Pièces						Appartements		Commerces de détail		Bureaux		Dépôts		Immeubles à usage commercial		Divers	Places de stationnement/garages
	CHF	%		CHF	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²	Nombre	m ²		
Transfert d'immeubles d'habitation	21'388'747	81,36%	320'373	276	507	765	622	223	2'393	175'593	33	2'310	21	4'273	246	6'132	13	2'079	27	520	1'861
Immeubles à usage commercial																					
Fribourg, Avenue de la Gare 1	247'224	0,94%	8'708	2	0	3	0	0	5	269	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0	0
Zoug, Bahnhofstrasse 21	336'403	1,28%	35'773	0	1	1	0	0	2	205	1	921	9	1'064	3	232	0	0	1	0	9
Zurich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	561'141	2,13%	12'978	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0	6
Immeubles à usage commercial	1'144'768	4,35%	57'460	2	1	4	2	0	9	753	5	1'205	32	4'337	10	364	0	0	4	0	15
Immeubles à usage mixte																					
Bâle, St. Johans-Vorstadt 58	223'121	0,85%	-1'017	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186	4
Binningen, Hauptstrasse 4	600'298	2,28%	36'981	0	0	7	5	0	12	1'139	7	2'294	4	801	11	672	2	83	1	111	43
Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	740'818	2,82%	1'854	0	7	11	13	3	34	3'131	1	55	6	1'282	6	216	0	0	0	0	85
Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	937'360	3,57%	49'886	18	25	11	3	4	61	3'350	1	151	27	2'359	10	255	0	0	0	0	207
Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	238'200	0,91%	673	0	1	3	6	0	10	1'071	1	730	0	0	1	100	0	0	1	0	28
Zoug, Baarerstrasse 57, 59	415'149	1,58%	92'260	10	10	11	10	0	41	2'843	5	662	6	1'094	9	389	0	0	0	0	54
Zurich, Hammerstrasse 12	190'960	0,73%	292	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0	0
Zurich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	410'708	1,56%	3'120	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0	42
Immeubles à usage mixte	3'756'613	14,29%	184'050	28	48	65	53	8	202	15'907	20	4'134	55	6'366	55	2'117	5	677	6	297	463
Immeubles en construction																					
Immeubles en construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total général	26'290'128	100,00%	561'882	306	556	834	677	231	2'604	192'253	58	7'649	108	14'976	311	8'613	18	2'756	37	817	2'339

¹ Vacances, pertes sur créances et ducroire.

Zurich Invest SA

Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich
zif@zurich.ch, www.zurichinvest.ch



Les marques représentées sont des marques enregistrées au nom de Zurich Compagnie d'Assurances SA dans de nombreuses juridictions à travers le monde.

Toutes les indications contenues dans ce document ont été établies avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Zurich Invest SA n'assume toutefois aucune responsabilité quant à leur exactitude ou leur exhaustivité et ne saurait être tenue responsable de pertes résultant de leur utilisation. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de Zurich Invest SA au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Ce document est fourni à titre d'information uniquement et s'adresse exclusivement à son/sa destinataire. Il ne constitue ni une incitation ni une invitation à soumettre une offre ou conclure un contrat, un achat ou une vente d'instruments de placement, et ne remplace ni un conseil détaillé ni un examen fiscal. Toute reproduction de ce document, partielle ou intégrale, est interdite sans l'accord écrit de Zurich Invest SA. Ce document n'est en aucun cas destiné aux personnes dont la nationalité ou le lieu de domicile leur interdit l'accès à ces informations en vertu de la législation en vigueur. Tout placement comporte des risques, notamment liés aux fluctuations de valeur et de rendement. Les monnaies étrangères sont par ailleurs susceptibles de se déprécier par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les résultats historiques ne sont pas un indicateur des résultats actuels ou futurs. Les données relatives à la performance ne tiennent pas compte des éventuels frais et commissions prélevés lors de l'émission et du rachat des parts. Ce fonds immobilier est dirigé par Zurich Invest SA, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich (ZIAG). ZIAG dispose d'une licence de gestion de fonds de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). La comptabilité est tenue par Huwiler Treuhand AG, Ostermündingen. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Place Saint-François 14, 1003 Lausanne. Toutes les publications de ce fonds immobilier sont publiées sur www.swissfunddata.ch ou www.zurichinvest.ch.

