

Zurich fondation de placement Immobilier Europe Direct

2024

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



Highlights

En 2024, il en a résulté un rendement global positif grâce à un rendement élevé du cash-flow net de 4,2 pour cent et à la poursuite de la stabilisation des valeurs du portefeuille. Pour l'ensemble de l'année, le résultat net s'élève à 21 millions d'euros, ce qui correspond à un rendement total d'environ 1,95 pour cent.



Un taux de vacance modéré de 6,2 pour cent a pu être maintenu grâce à la grande qualité du portefeuille immobilier, alors que les taux de vacance globaux ont généralement augmenté sur le marché au cours des 12 à 18 derniers mois.



L'asset management a réalisé de grands progrès dans les projets de construction en cours. Les autorités locales ont donné leur accord pour le projet de construction «London Bishopsgate 55».



La vente de petits actifs non stratégiques a été menée à bien en 2024, avec trois transactions d'une valeur totale d'environ 30 millions d'euros sur la base de la valeur de marché.



Économie et marché immobilier Europe



Économie et marché immobilier Europe

Évolution économique



Le moteur économique allemand, qui contribue pour environ un quart à la performance économique de la zone euro, a enregistré une croissance nulle de son produit intérieur brut réel (PIB) au cours des cinq dernières années et est donc responsable d'une grande partie du ralentissement économique européen. Une industrie (automobile) en crise, la hausse des taux d'intérêt et des prix de l'énergie ainsi que l'absence de réformes pèsent sur l'économie. Selon les chiffres provisoires d'Eurostat¹, la zone euro a connu en 2024 une croissance de 0,9 pour cent, similaire à celle de la Suisse et du Royaume-Uni. En comparaison, l'économie américaine se montre nettement plus dynamique avec 2,8 pour cent. D'autres poids lourds européens comme la France avec une croissance économique de 0,7 pour cent (favorisée par les Jeux olympiques) et l'Espagne avec 3,5 pour cent s'en sortent mieux que l'Allemagne.

La lenteur de l'économie affecte également de plus en plus le marché du travail en Allemagne: en 2024, seuls 30'000 nouveaux postes ont été créés, ce qui est non seulement nettement moins qu'en Suisse (38'000), mais semble tout à fait marginal par rapport à l'Espagne (546'000), l'Italie (390'000) et la France (116'000). Néanmoins, le taux de chômage reste stable à 3,4 pour cent, alors qu'il est de 4,5 pour cent en Suisse et de 3,9 pour cent dans la zone euro (selon la définition du BIT²).

La croissance des salaires dans la zone euro s'est élevée à 4,4 pour cent au troisième trimestre 2024 par rapport à l'année précédente, ce qui soutient la demande intérieure. Les premiers signaux positifs apparaissent également dans l'indice des directeurs d'achat pour l'industrie. En outre, de nouvelles baisses des taux d'intérêt pourraient stimuler la conjoncture. Selon le FMI, une croissance économique mondiale de 3,3 pour cent est prévue pour 2025, alors que la zone euro ne devrait enregistrer qu'une expansion modérée de 1,0 pour cent et l'Allemagne de 0,7 pour cent.

	Croissance démo-graphique attendue (%, moyenne sur 5 ans)	Inflation (% par rapport à l'année précédente)	Chômage (%)	Stabilité politique, absence de violence (classement au centile)	Note moyenne de solvabilité
Allemagne	-0,1%	2,8%	3,4%	66%	AAA Stable
États-Unis d'Amérique	0,6%	2,9%	4,1%	47%	AA+ Stable
Royaume-Uni	0,4%	2,5%	4,4%	62%	AA- Stable
France	0,3%	1,8%	7,8%	56%	AA- Negative
Suisse	0,7%	0,6%	4,5%	88%	AAA Stable
Espagne	1,0%	2,8%	10,6%	55%	A- Positive
Italie	-0,2%	1,4%	6,2%	65%	BBB- Stable
Pologne	-0,2%	3,9%	3,0%	64%	A- Stable
Hongrie	-0,2%	4,8%	4,3%	72%	BBB Stable

Taux de chômage SECO: décembre 2024, 2,8 pour cent

Source: Wüest Partner 2024

¹Euro indicateurs EUROSTAT, 30 janvier 2025
²Définition du BIT: comprend tous les demandeurs d'emploi, alors que le taux de chômage selon le SECO ne prend en compte que les personnes inscrites à l'ORP.

Économie et marché immobilier Europe

Évolution économique



Une accélération de la croissance est attendue à partir de 2026: actuellement, la Banque centrale européenne prévoit 1,3 pour cent pour la zone euro et l'Allemagne. Ces prévisions sont toutefois sujettes à de grandes incertitudes, notamment en raison de l'escalade du conflit commercial, mais aussi d'autres impondérables liés au changement de cap politique aux États-Unis et aux instabilités politiques en Europe. En Allemagne, en France, en Grande-Bretagne, aux Pays-Bas, en Bulgarie, en Roumanie et en Autriche, les gouvernements sont en partie incapables d'agir ou sont occupés par des crises gouvernementales, ce qui complique les décisions de politique économique.

Après une période de hausse des taux d'intérêt jusqu'en septembre 2023, au cours de laquelle le taux de la facilité de dépôt a atteint 4,0 pour cent, la BCE a amorcé un tournant dans sa politique monétaire en juin 2024. Jusqu'en janvier 2025, le taux de dépôt a été réduit en cinq étapes à 2,75 pour cent, d'autres baisses, jusqu'à 2 pour cent, sont tout à fait envisageables en fonction de l'évolution de l'inflation. En décembre 2024, l'inflation s'élevait à 2,4 pour cent, mais certains secteurs comme les services continuaient d'enregistrer des taux d'inflation élevés, à 3,9 pour cent. Une normalisation du taux d'inflation aux alentours de 2,1 pour cent est attendue d'ici fin 2025.

Le franc suisse s'est déprécié de 1,3 pour cent par rapport à l'euro en 2024. Le taux de change EUR/CHF se situait à 0.94 EUR/CHF à la fin de l'année et a atteint 0.92 EUR/CHF à court terme. Les experts estiment que le taux se stabilisera dans cette étroite fourchette en 2025. Par rapport au dollar américain, l'euro s'est nettement déprécié. L'incertitude économique dans la zone euro met sa devise sous pression: un cours EUR/USD plus faible, proche de la parité, est attendu d'ici fin 2025.

L'Europe en chiffres

2,4%

Taux d'inflation de la zone euro
par décembre 2024

1,0%

Prévisions de croissance
économique pour 2025
zone euro

-1,3%

Dépréciation du franc suisse par
rapport à l'euro

Source: Eurostat 2025

Économie et marché immobilier Europe

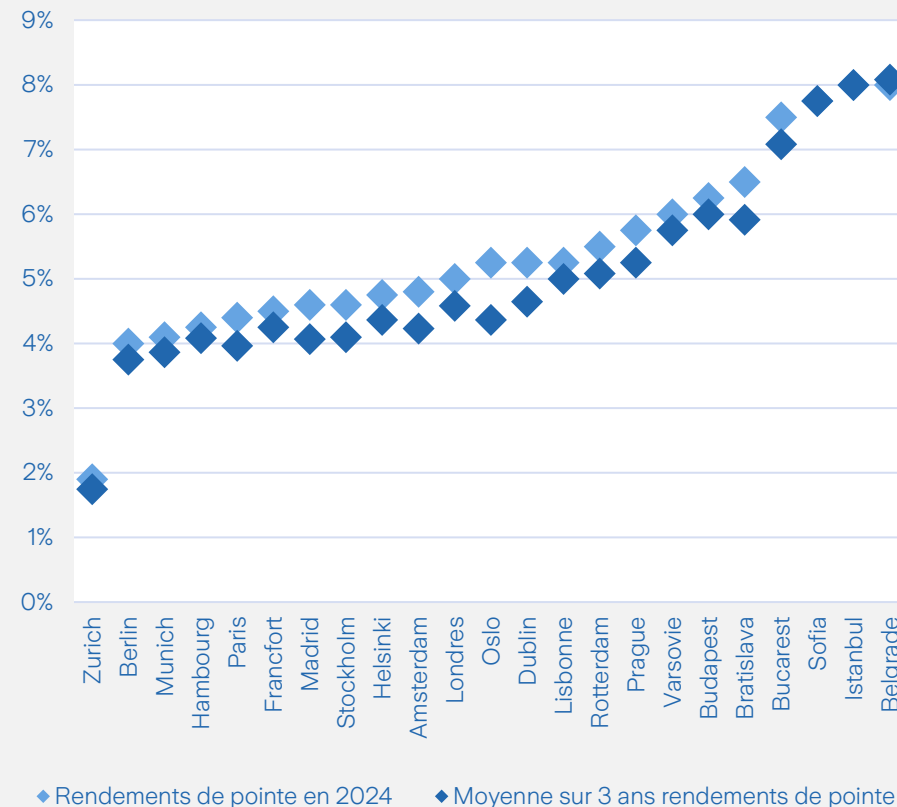
Marché des investissements

Malgré la faiblesse persistante de l'économie, les coûts de financement élevés et l'affaiblissement des marchés de la location, le marché européen des transactions devrait enregistrer en 2024, selon BNP Real Estate, une légère reprise (+21 pour cent) à un faible niveau, après que le volume a été presque divisé par deux en 2023. Les acquisitions sélectives de petits immeubles «Core» et «Core Plus» se sont multipliées. On s'attend à une nouvelle reprise en 2025, surtout si l'incertitude (sur les taux d'intérêt) diminue. Londres conserve sa position de leader grâce à une liquidité élevée et une forte demande internationale, suivie par Madrid, qui convainc par ses conditions générales positives et des perspectives économiques prometteuses. Les investisseurs opportunistes profitent désormais des baisses de prix et ciblent de plus en plus les actifs «Value Add».

Les rendements «prime» pour les bureaux et les commerces sont restés stables en 2024, mais on observe une hétérogénéité croissante en fonction de l'emplacement et de la qualité de l'immeuble. Les sites de bureaux secondaires ont enregistré des baisses de prix parfois importantes, notamment en raison d'un ralentissement de l'évolution des loyers. Pour les bureaux «prime» et les «high street retail», une légère compression des rendements s'annonce pour 2025.

On s'attend à ce que des ajustements soient apportés au Green Deal afin de maintenir un équilibre entre la protection du climat et la croissance économique – d'éventuelles dérogations pourraient fournir une certaine marge de manœuvre à cet égard. Parallèlement, les directives européennes (SFDR, EPBD et CSRD) renforcent déjà les exigences de transparence, d'efficacité énergétique et de reporting ESG des portefeuilles immobiliers. Les acteurs de l'immobilier sont donc incités à adapter leurs stratégies de portefeuille et d'exploitation afin de rester compétitifs à long terme et de prévenir les risques de ce que l'on appelle les «Stranded Assets». Parallèlement, les réglementations en matière de location et de logement dans les villes où l'offre est limitée accentuent la pression sur les rendements, ce qui pousse les investisseurs à se tourner de plus en plus vers des utilisations alternatives.

Taux de rendement à l'achat sur une sélection de marchés de bureaux européens



Source: Wüest Partner 2025

Économie et marché immobilier Europe

Le marché de la location

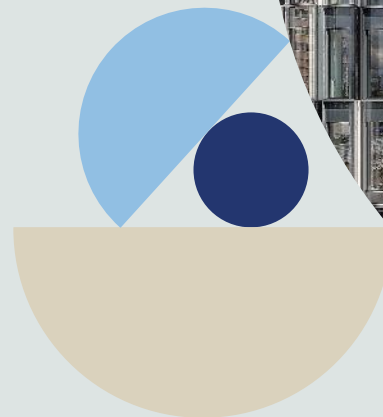
Sur le marché des surfaces de bureaux, les volumes de nouvelles locations restent nettement inférieurs à la moyenne de long terme. En conséquence, les taux de vacance ont continué à augmenter par rapport à l'année précédente dans presque toutes les villes européennes. En Allemagne, le taux de vacance est le plus élevé à Francfort (10,4 pour cent) et à Düsseldorf (10,1 pour cent), qui se trouve désormais à égalité avec Londres.

La demande sur les principaux marchés de bureaux se concentre sur des immeubles de qualité, conformes aux normes ESG et situés dans des endroits centraux (Central Business District (CBD), sites représentatifs). Cela a entraîné une nouvelle hausse des loyers «prime» au cours de l'année. À Munich en particulier, un nouveau record a été atteint avec 54 euros par mètre carré par mois et une croissance de 12 pour cent. Les actifs premium dans les centres-villes de Londres, Madrid et Paris ont également nettement profité de cette hausse. Un retournement durable de la demande de bureaux n'est pas attendu pour le moment, en raison du contexte économique et des nouvelles formes de travail.

L'année dernière, les surfaces de retail européennes n'ont bénéficié d'une demande robuste que sur les sites de premier ordre (segment du luxe), ce qui a entraîné une nette augmentation des loyers dans les principales métropoles. Les perspectives pour les surfaces logistiques destinées au commerce en ligne restent positives. Cette évolution est influencée par des tendances telles que le re- et nearshoring, ainsi que par le renforcement des réglementations ESG.



Aperçu de performance



Les 36 immeubles du groupe de placement Immobilier Europe Direct sont évalués à 1,22 milliard d’euros à la fin 2024. Le rendement du capital investi a été légèrement négatif (-1,7 pour cent), car les valeurs immobilières ont été corrigées au premier trimestre sous l’effet du marché. En outre, le passage d’une évaluation de l’existant à une évaluation du projet en raison de l’activité de construction prévue de l’immeuble «Mollstrasse» à Berlin a temporairement pesé négativement sur la valeur du capital.

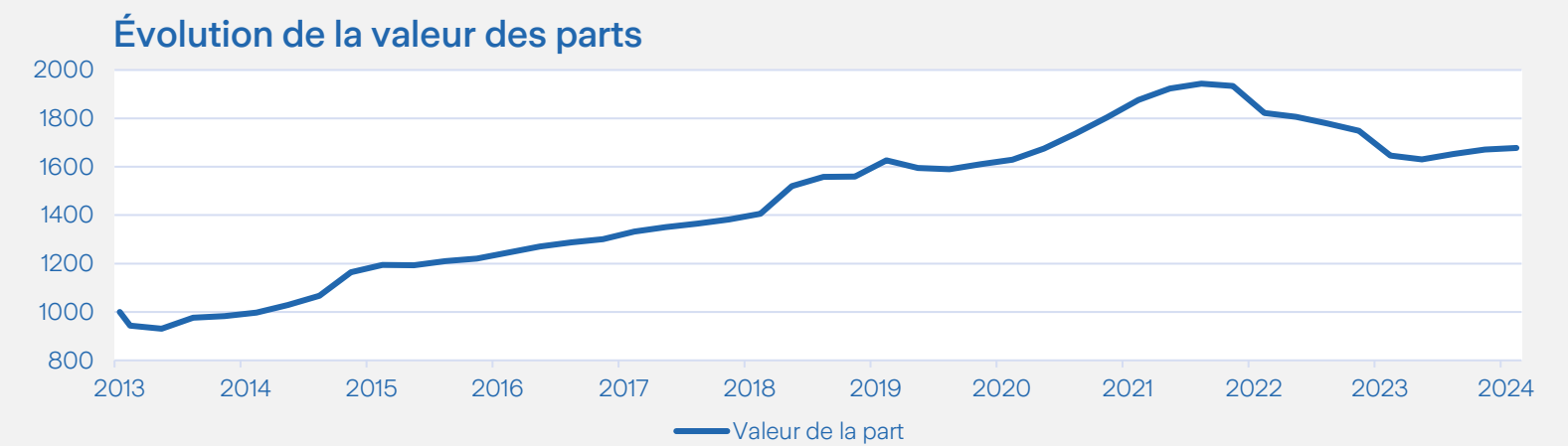
Au cours des trois derniers trimestres de l’année 2024, Immobilier Europe Direct a enregistré un rendement total positif grâce à la poursuite de la stabilisation des valeurs du portefeuille. Pour l’ensemble de l’exercice, un résultat net de 21 millions d’euros a permis d’obtenir un rendement global positif de 1,95 pour cent.

Les rendements sur les revenus sont restés forts, à plus de 4,2 pour cent sur l’ensemble de l’année, soutenus par le faible niveau d’endettement, les revenus locatifs élevés et les caractéristiques d’indexation du portefeuille. L’effet de change, combiné aux changements d’évaluation des produits dérivés financiers ainsi qu’aux impôts différés, a été faible (-0,5 pour cent).

Chiffres clés du portefeuille	
Valeur d’inventaire brute (VIB)	1’341’734’438
Valeur nette d’inventaire (VNI)	998’225’771
Valeur nette d’inventaire par part	1’699
Nombre de biens immobiliers sous-jacents	36
Marge EBIT	74,05%
Taux d’endettement	21,76%
Total Expense Ratio (TERisa GAV)	1,07%
Total Expense Ratio (TERisa VNI)	1,46%

Rendement	
Année d’exercice (VNI par part)	1,95%
5 ans p.a. (VNI par part)	0,63%
Depuis l’émission p.a. (VNI par part)	4,78%
Rendement des fonds propres (ROE)	1,99%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,46%

Source: Huwiler 2024

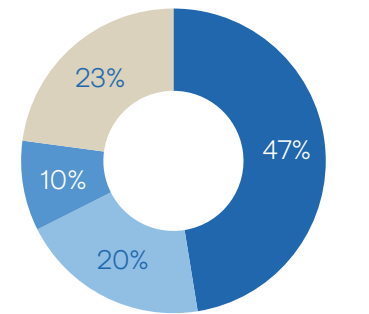


Stratégie

Le portefeuille comprend 36 biens immobiliers bien positionnés. Comme ils sont répartis dans dix pays, le portefeuille est largement diversifié géographiquement. 62 pour cent des biens immobiliers se trouvent en Allemagne, en France et en Grande-Bretagne. La stratégie de placement se concentre toujours sur les «winning cities», qui se sont révélées extrêmement résilientes au cours des 24 derniers mois. L’accent reste mis sur les immeubles de bureaux centraux avec un mélange d’utilisations attrayantes telles que le secteur de l’éducation, la logistique, l’hôtellerie ou la restauration.

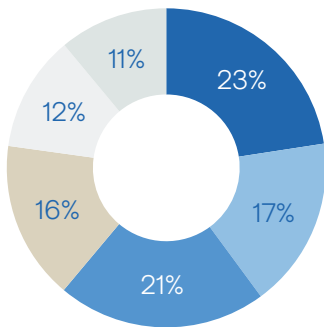
En 2024, l’accent a été mis sur des projets créateurs de valeur dans le portefeuille existant, qui optimisent encore le profil de durabilité des immeubles et permettent de louer des surfaces à long terme à des loyers attractifs, en particulier dans le secteur des bureaux. En outre, le portefeuille de financement a été optimisé. Avec une durée résiduelle moyenne de 3,1 ans et un taux d’intérêt moyen de 2,8 pour cent, le groupe de placement est solidement positionné.

Structure d’utilisation



- Bureaux
- Commerces/vente au détail
- Industrie/artisanat
- Autres (y compris stationnement)

Valeur de marché par région



- France
- Allemagne
- Royaume-Uni
- Belgique
- Pays nordiques
- Autres

Capitaux propres et étrangers

37

Investisseurs fin 2024

21,7%

Taux d’endettement

100%

Taux d’investissement

A la fin de l’année, le groupe de placement Immobilier Europe Direct comptait au total 37 investisseurs. Le capital est entièrement investi. Environ 85 pour cent de la valeur nette d’inventaire étaient détenus par les dix plus gros investisseurs en décembre 2024.

Au cours de l’année, le groupe de placement a enregistré un afflux d’argent frais de 7 millions d’euros au total. Les rachats de 2023 ont pu être honorés via des cessions. Au total, un volume de 3,2 millions d’euros a été échangé entre les investisseurs. A la fin de l’année 2024, le groupe de placement n’a dû accepter qu’une créance de rachat de 26 millions d’euros, qui arrivera à échéance en février 2026, à l’expiration du délai de rachat. Un investisseur intéressé par une cession de l’ensemble du volume a déjà été trouvée.

Source: Huwiler 2024



Les corrections du marché offrent des chances

En raison de la correction du marché et de la demande brièvement perturbée du côté des capitaux, notamment en raison de la disponibilité limitée des capitaux d'emprunt, des biens immobiliers présentant des profils de rendement attrayants sont disponibles dans différents marchés et secteurs clés.



La logistique en point focal

Les segments de l'industrie et de la logistique, en particulier, se sont redressés à des prix attractifs et sont soutenus par des fondamentaux structurels solides. Une extension de l'allocation par des achats est donc envisagée pour 2025.



Croissance à valeur ajoutée

Les prix montrent une formation de plancher, ce qui indique un point d'entrée intéressant. Historiquement, les portefeuilles qui ont investi dans ce cycle de marché ont surperformé à long terme. En conséquence, une croissance à valeur ajoutée du portefeuille est visée.

Asset Management



Les équipes locales d'asset management ont continué à travailler intensivement à la location des surfaces vacantes en 2024. Fin décembre 2024, le taux de vacances est de 6,2 pour cent. Les surfaces de l'immeuble londonien «Bishopsgate 55» ainsi que le bâtiment de la «Mollstrasse», à Berlin, précédemment occupé par Volkswagen, n'en font pas partie, car ils ont été libérés dans le cadre d'un projet afin de préparer une nouvelle construction/rénovation complète.

La durée résiduelle moyenne pondérée des contrats de location est de 7,4 ans jusqu'à l'option de résiliation et de 9,7 ans jusqu'à la fin du contrat. Le portefeuille offre un potentiel de relocation intéressant, en particulier pour les surfaces de bureaux qui arrivent à échéance et qui sont vacantes. Environ dix pour cent des contrats de location sont «at break» ou expirent d'ici décembre 2025. Actuellement, nous estimons que seulement 1,3 pour cent des surfaces arrivant à échéance seront vacantes, car comme le montre le tableau ci-dessous, aucun des loyers arrivant à échéance ne se trouve dans une situation de «over-rent».

	Loyer net (EUR)	Loyer du marché (EUR)	Potentiel (en %)
Bureau	28'623'113	41'294'498	44,27%
Industrie/commerce	7'244'191	7'035'776	-2,88%
Commerce de détail/vente	18'397'942	16'792'038	-8,73%
Autres	15'008'294	15'351'134	2,28%
Total	69'273'540	80'473'446	16,17%





«Bishopsgate 55», Londres

Un grand succès a été célébré à Londres. Les autorités locales ont donné leur accord définitif et sans appel pour le projet de construction «London Bishopsgate 55». CBRE a été mandaté pour entamer les préparatifs du processus de vente. La vente devrait débuter en 2025, en fonction de l'évolution du marché. Entre-temps, l'équipe locale de gestion d'actifs a chargé deux agents immobiliers de pré-louer le projet afin d'offrir une sécurité de planification supplémentaire aux acheteurs potentiels.



«Mollstrasse», Berlin

L'équipe de projet a présenté les documents d'approbation préalable convenus pour le projet d'utilisation mixte «Berlin Mollstrasse». En décembre 2024, l'autorité locale a exprimé un avis généralement positif sur le projet. L'équipe attend à présent une prise de position officielle de l'arrondissement compétent de Berlin, qui est attendue au premier trimestre 2025. La suite de la procédure et l'ampleur de la rénovation seront alors déterminées sur la base de cet avis. Entre-temps, l'équipe FM et les équipes d'investissement locales ont mené des discussions avec des prêteurs tiers sur la possibilité de financer ce réaménagement.

Autres Projets

En Espagne, le contrat de location avec l'exploitant du cinéma de Madrid a été prolongé jusqu'en 2027. L'équipe de gestion des actifs travaille actuellement sur le projet de rénovation avec l'architecte local. La stratégie privilégiée consiste à transformer le cinéma en appartements et à vendre l'immeuble avec ou sans plan approuvé, les investisseurs potentiels ayant manifesté leur intérêt pour les deux options.

Un projet de rénovation à Munich progresse comme prévu et respecte le budget. L'équipe locale s'attend à ce que la demande d'espace, actuellement faible, s'améliore en 2025. Deux parties intéressées ont déjà manifesté leur intérêt pour environ 2'000m². L'intensité des négociations devrait reprendre après la pause des vacances au premier trimestre 2025.



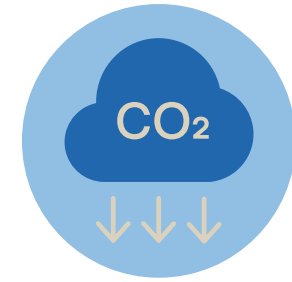
Grands projets à Berlin, Londres, Munich et Madrid

En 2025, les équipes locales de gestion d'actifs continueront à faire avancer de nombreux projets dans le portefeuille existant. Des projets plus importants sont prévus à Berlin, Londres, Munich et Madrid.



Augmentation ponctuelle de taux de vacances liée au projet

Les tâches qui en découlent peuvent entraîner temporairement une augmentation des surfaces vacantes liées aux projets. Cependant, la situation des revenus du portefeuille ne devrait pas être menacée par cela, mais renforcée à long terme grâce à des surfaces attractives.



Progrès dans la décarbonisation

La mise en œuvre des mesures permet en outre de respecter en permanence les exigences de plus en plus importantes en matière de durabilité et de poursuivre la voie de la décarbonisation.

Investissements/ désinvestissements



Investissements/désinvestissements

Achats

En 2024, le groupe de placement n'a pas fait d'acquisitions. Après la forte correction des prix de 2023 à mi-2024 et la stabilisation des prix enregistrée maintenant, nous voyons de nouvelles possibilités d'investissement intéressantes pour 2025.

Ventes

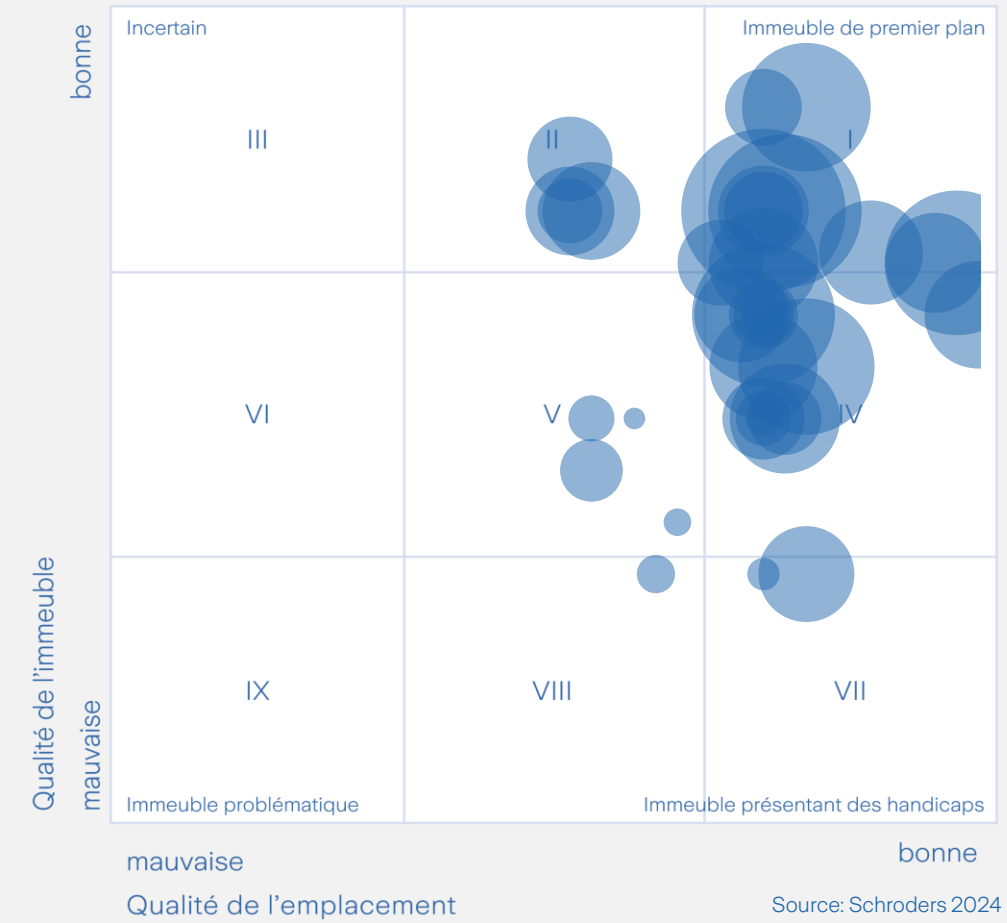
La vente de petits actifs non stratégiques a été conclue avec succès en 2024, avec trois transactions d'une valeur totale d'environ 30 millions d'euros au-dessus de la valeur de marché:

- Vente de «l'immeuble 83» sur le campus de bureaux d'Amsterdam: la vente d'un petit immeuble de bureaux (environ 400m²) ne faisant pas partie des activités principales et inoccupé a été conclue au quatrième trimestre 2024 pour un prix de vente de 1,7 million d'euros.
- La vente des immeubles «Berlin Kladow» et «Berlin Gatow» a été conclue au premier trimestre 2024 pour un prix de vente de 28,7 millions d'euros.

D'autres petites ventes non stratégiques sont prévues pour 2025:

- Après la fin de l'année, en janvier 2025, le groupe de placement a finalisé la vente de sa participation de 50 pour cent dans la coentreprise «Metromar», un centre commercial à Séville.
- En France, l'équipe de transaction a avancé la cession de trois petits immeubles logistiques à Dijon, Gevrey (CD et WH) et Bordeaux, Bègles, pour lesquels le plan d'affaires est terminé et dont la taille (chaque immeuble ≤10 millions) ne correspond pas aux critères du fonds. Un acheteur institutionnel a été sélectionné pour la phase finale de due diligence. Le prix proposé est supérieur aux évaluations actuelles.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Durabilité

Plusieurs initiatives liées à l'ESG, prévues pour 2024, ont été mises en œuvre au cours de l'année. L'évaluation Verco du portefeuille (analyse Net Zero Carbon) a été achevée. Le fonds a obtenu une trajectoire NZC pour chaque bien du portefeuille et pour l'ensemble du fonds. Des mesures d'optimisation de l'efficacité ont été identifiées pour chaque immeuble.

De nouvelles certifications BREEAM et la recertification ont été effectuées par l'équipe française de gestion d'actifs. Afin d'améliorer encore le niveau de certification du portefeuille, de nouvelles procédures de certification et de recertification ont été lancées pour les deux hôtels du portefeuille (respectivement Barcelone et Gatwick).

L'installation de panneaux solaires à Romford, Londres, a commencé et devrait être achevée au cours du premier semestre 2025.

GRESB

Le portefeuille a obtenu 84 points et une note de 4 étoiles dans le benchmark GRESB 2024. La modification de la méthodologie du GRESB a entraîné un changement significatif dans l'évaluation des biens immobiliers et une baisse du score de gestion. Ces nouvelles exigences seront abordées l'année prochaine, ce qui devrait permettre d'améliorer à nouveau le rating. Nous pensons que le fonds aurait obtenu une note de 5 étoiles sans les récents changements méthodologiques.

Vous trouverez plus d'informations sur la durabilité sur le web www.zurichinvest.ch.

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

Chiffres clés environnementaux

Chiffres-clés AMAS	2023 ²
Taux de couverture	78,1%
Mix de sources d'énergie	
– fossile	41,9%
– renouvelable	58,1%
Intensité énergétique (kWh/m²)	156,30
Émissions de gaz à effet de serre ¹ (t CO ₂ e)	11'015
Émissions de gaz à effet de serre ¹ (kg CO ₂ e/m²)	23,42

¹ Scope 1 et 2

² Période de mesure d'avril 2023 à mars 2024

Source: Schroders 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.