

ZIF Immobilier Direct Suisse

# Rapport semestriel 2024/2025

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**

Avenue de la Gare 1 à Fribourg:

Un immeuble multi-locataires à usage commercial situé au centre, à proximité immédiate de la gare de Fribourg.

# 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
	Tom Osterwalder	Directeur général
	Marcel Rova	Membre
	Christoph Hug	Membre
	Marvin Simoni	Membre
	Sébastien Dirren	Membre
	Sandra Cafazzo	Membre
	Philippe Niederer	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, Quai des Bergues 17, 1201 Genève

- 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» est en vigueur sans changement depuis le 7 novembre 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

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

## 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

		31.12.2024	30.06.2024
Émission 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	104.70	106.06
Valeur d'inventaire par part au jour de référence	CHF	104.70	106.06
Cours de clôture	CHF	118.00	116.00
Cours le plus élevé	CHF	121.00	117.00
Cours le plus bas	CHF	113.00	102.00

## Compte de fortune

		31.12.2024	30.06.2024
Valeur vénale des immeubles	CHF	1'397'205'000	1'410'355'000
Valeur comptable des immeubles	CHF	1'236'368'947	1'256'529'742
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	1'418'953'962	1'418'523'135
Coefficient d'endettement	en pour cent	26,17	25,31
Quote-part du passif exigible	en pour cent	29,13	28,19
Rémunération des financements par des fonds étrangers	en pour cent	1,36	1,38
Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers	Années	1,56	1,63
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	1'005'594'138	1'018'600'386

## Données des années précédentes

Exercice de référence	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part
30.06.2023	1'016'729'493	105.86
30.06.2024	1'018'600'386	106.06
31.12.2024	1'005'594'138	104.70

## L'essentiel en bref (suite)

## Compte de résultat

		01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
Loyers encaissés	CHF	25'372'811	26'290'128
Durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT)	Années	3,10	2,95
Entretien et réparations	CHF	-2'516'718	-2'627'236
Résultat net	CHF	12'285'482	12'265'174
Gains/pertes en capitaux réalisés	CHF	1'730'564	0
Gains/pertes en capitaux non réalisés	CHF	-610'966	0
Résultat total	CHF	13'405'079	12'265'174

## Rendement et performance

		31.12.2024	30.06.2024
Distribution par part	CHF	n.a.	2,75
Rendement sur distribution	en pour cent	n.a.	2,37
Coefficient de distribution	en pour cent	n.a.	103,23
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>1</sup>	en pour cent	1,32	2,78
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>1</sup>	en pour cent	1,14	2,43
Performance <sup>1</sup>	en pour cent	4,17	-1,12
Rendement de placement <sup>1</sup>	en pour cent	1,35	2,86
Rendement net des constructions terminées <sup>1</sup>	en pour cent	1,57	3,04
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	en pour cent	63,92	64,55
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>2</sup>	en pour cent	0,77	0,79
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>2</sup>	en pour cent	0,98	0,99
Quote-part des charges d'exploitation du fonds NAV (TER <sub>REF</sub> NAV) <sup>2</sup>	en pour cent	1,07	1,10
Agio	en pour cent	12,70	9,37

<sup>1</sup> Calcul pour les six derniers mois.

<sup>2</sup> Calcul pour les douze derniers mois.

# Rapport de la gestion de portefeuille

Du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au  
31 décembre 2024

## Activités de la gestion de portefeuille

La situation locative au cours du premier semestre de l'exercice comptable est restée très stable et marquée par une forte demande de logements. Dans l'ensemble, le taux de perte sur loyer du portefeuille se situe à un faible niveau de 2,96 pour cent. Les taux de vacance se limitent à quelques appartements et à de petites surfaces commerciales. En outre, environ un tiers des pertes sur loyers concerne des places de stationnement dans des parkings souterrains anciens et donc en partie surdimensionnés. Ils constituent un taux de vacance structurel dans le portefeuille. À 25'372'811 francs suisses au 31 décembre 2024, les loyers encaissés sont, comme nous l'anticipons, inférieurs d'environ 3,50 pour cent à ceux de l'année précédente à la même période. Cela s'explique par les trois projets de développement qui se trouvent simultanément en phase d'exécution au cours de l'exercice comptable 2024/2025, entièrement en l'absence de locataires. Cet effet est limité dans le temps. L'exploitation prévue d'un potentiel spatial et de location significatif augmentera nettement la capacité bénéficiaire du portefeuille après l'arrivée des nouveaux locataires.

Le plus grand projet de développement du portefeuille, à savoir le remplacement à neuf de l'immeuble «Glatt-/Grosswiesenstrasse» à Zurich, a atteint l'un de ses jalons les plus importants: le 1<sup>er</sup> octobre 2024, l'immeuble a pu être remis à l'entreprise générale comme prévu et sans locataires. Après une période de construction qui devrait s'étendre sur deux ans et demi, 255 nouveaux appartements seront mis à disposition au printemps 2027. Cela correspond à plus du double de la surface locative habitable jusqu'à présent. Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, les projets de construction «Liebenauweg» à Lucerne et «Baarerstrasse» à Zoug ont également été remis, comme prévu, à l'entreprise générale. L'immeuble d'habitation de Lucerne, qui jouit d'une situation résidentielle privilégiée, sera rénové sur le plan énergétique et agrandi d'un étage complet. Nous créons ainsi des logements supplémentaires tout en répondant aux exigences de durabilité. L'entrée dans les 22 appartements est prévue pour le 1<sup>er</sup> juin 2025, après une période de construction de seulement onze mois. La location des nouveaux appartements est lancée et les premiers baux ont déjà été conclus. L'immeuble à usage mixte de la «Baarerstrasse» à Zoug fera également l'objet d'une rénovation complète, avec une optimisation de l'utilisation et un changement partiel d'affectation des bureaux en surfaces d'habitation. Sur ce projet, les travaux devraient durer 18 mois. Environ 130 millions de francs suisses seront investis dans les trois projets mentionnés. Selon les estimations actuelles du marché, un loyer supplémentaire d'au moins six millions de francs suisses est attendu après l'achèvement des travaux. Ce revenu supplémentaire aura un effet positif sur les loyers encaissés et un impact important sur l'évolution de la valeur des immeubles. En outre, d'autres projets sont en cours de planification. Un projet de construction portant sur une rénovation complète d'un immeuble d'habitation dans la ville de Zurich a déjà été déposé en octobre 2024.

Dans le portefeuille existant, nous continuons à mettre l'accent sur la gestion active des immeubles afin d'optimiser les produits. Ainsi, au cours de la période sous revue, un contrat de bail a notamment été signé pour une surface de bureaux de 116 m<sup>2</sup> dans l'immeuble commercial de la «Bahnhofstrasse» à Zoug, avec une entrée dans les locaux prévue au 1<sup>er</sup> mars 2025. Le regroupement de petites surfaces partiellement rénovées et le nouveau mode d'exploitation de la surface ont nettement augmenté l'attractivité et donné lieu à la conclusion d'un contrat de location. L'immeuble «St. Johans-Vorstadt 58» à Bâle a été un autre succès de location. Un nouveau contrat de dix ans portant sur une surface de restauration d'environ 210 m<sup>2</sup> a été conclu avec un exploitant de restaurants renommé.

Dans le domaine de la durabilité, le fonds a reçu, comme l'année dernière, le prix «Green Star». En raison d'adaptations méthodologiques effectuées par le GRESB ([Global Real Estate Sustainability Benchmark](#)) et de modifications du processus de collecte de données de Zurich Invest SA, le fonds a obtenu un nombre de points légèrement inférieur à celui de l'année précédente (82 points), soit 81 points. Le fonds a ainsi obtenu 3 étoiles sur 5 possibles.

## Achats et ventes

Au cours de la période sous revue, deux petits immeubles d'habitation ont été vendus en Suisse romande. L'immeuble «Avenue des Oiseaux 2, 4» à Lausanne et l'immeuble «Chemin des Murs Blancs 29, 31» à La Tour-de-Peilz ont été vendus en juillet 2024. Il en résulte des gains en capitaux réalisés de 1'730'564 francs suisses. Les deux ventes ont eu lieu dans le cadre d'un allègement du portefeuille. Le produit des ventes est réinvesti dans les projets de construction en cours du portefeuille. Il n'y a eu aucun achat au cours de la période sous revue.

## Évolution du compte de résultats et de fortune

Les loyers encaissés s'élèvent à 25'372'811 francs suisses pour le premier semestre de l'exercice comptable 2024/2025. Après déduction des charges liées aux immeubles et aux fonds, il en résulte pour la période sous revue un résultat net de 12'285'482 francs suisses (exercice précédent: 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 26,17 pour cent à la date de référence du 31 décembre 2024. La rémunération moyenne des financements par des fonds étrangers s'élève à 1,36 pour cent au 31 décembre 2024, ce qui correspond à une réduction de 0,02 point de pourcentage depuis la clôture au 30 juin 2024 et à une réduction de 0,23 point de pourcentage depuis la clôture semestrielle au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2024, aucune estimation de la valeur vénale n'a été effectuée par des experts d'évaluation immobilière indépendants. Dans le cadre de la clôture annuelle au 30 juin 2025, l'ensemble du portefeuille sera réévalué.

## Rapport de la gestion de portefeuille (suite)

Au cours de l'exercice comptable considéré, les projets de construction susvisés entraînent des pertes sur loyers temporaires dues à des réalisations simultanées de projets en l'absence de locataires. Pendant la phase de réalisation, ces projets donnent lieu à une commission de gestion réduite, ce qui fait passer la commission de gestion moyenne de 60 à 58 points de base pour la période sous revue. Il faut s'attendre à une augmentation significative des loyers une fois le projet de construction achevé et la conclusion de la mise en location, ce qui améliorera durablement le potentiel de rendement du fonds.

Les pages suivantes présentent le compte de résultat et le compte de fortune complets.

### Performance

Au cours du premier semestre de l'exercice comptable, le cours de bourse des parts du fonds a évolué de 116.00 francs suisses (cours de bourse au 30 juin 2024) à 118.00 francs suisses (cours de bourse au 31 décembre 2024), ce qui correspond à une performance (distribution comprise) de 4,17 pour cent. La performance du «ZIF Immobilier Direct Suisse» est donc inférieure à celle du SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT), qui affiche une performance semestrielle de 12,07 pour cent. Durant cette période, l'agio du fonds est passé de 9,37 pour cent à 12,70 pour cent.

### Perspectives

Au cours du second semestre de l'exercice comptable, l'accent sera toujours mis sur la poursuite de l'optimisation des recettes et sur l'exécution des projets de développement en cours.

# Compte de fortune

Actifs	En CHF	31.12.2024	30.06.2024
		Avoirs bancaires à vue	1'558'486
<b>Immeubles</b>			
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction			
		122'680'000	0
		1'051'775'000	1'153'605'000
		60'420'000	60'420'000
		162'330'000	196'330'000
		1'397'205'000	1'410'355'000
		20'190'476	4'809'404
<b>Fortune totale du fonds</b>		<b>1'418'953'962</b>	<b>1'418'523'135</b>

Passifs	En CHF	31.12.2024	30.06.2024
		Engagements bancaires à court terme	0
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	0	0	
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-213'000'000	-169'300'000	
Autres engagements à court terme	-26'263'363	-21'408'749	
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	-152'700'000	-187'700'000	
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'026'990'599	1'040'114'386	
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-21'396'461	-21'514'000	
<b>Fortune nette du fonds</b>		<b>1'005'594'138</b>	<b>1'018'600'386</b>

Variations de la fortune nette du fonds	En CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–30.06.2024
		Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1'018'600'386
Distributions	-26'411'327	-26'411'327	
Solde des mouvements de parts	0	0	
Résultat total	13'405'079	28'282'221	
Solde des versements/prélèvements sur provisions pour réparations	0	0	
<b>Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice</b>		<b>1'005'594'138</b>	<b>1'018'600'386</b>

Nombre de parts en circulation		01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–30.06.2024
		État au début de l'exercice	9'604'119
Parts émises	0	0	
Parts rachetées	0	0	
<b>État à la fin de l'exercice</b>		<b>9'604'119</b>	<b>9'604'119</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>		<b>104.70</b>	<b>106.06</b>

# Compte de résultat

Produits	En CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
		Produits des avoirs bancaires et postaux	17'382
Loyers encaissés	25'372'811	26'290'128	
Intérêts intercalaires portés à l'actif	83'486	0	
Autres revenus	11'486	3'746	
Intérêts négatifs	0	-2'979	
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0	
<b>Total des revenus</b>		<b>25'485'164</b>	<b>26'313'234</b>

Charges	En CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
		Intérêts négatifs perçus	0
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothécaires	-2'535'526	-2'870'487	
Autres intérêts passifs	-349	-6'482	
Rente du droit de superficie	0	0	
Entretien et réparations	-2'516'718	-2'627'236	
Frais liés aux immeubles	-1'010'397	-947'268	
Impôts et taxes	-1'869'985	-2'110'773	
Frais d'estimation et d'audit <sup>1</sup>	-83'906	-95'039	
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>	-3'979'867	-4'173'279	
<i>à la direction du fonds en tant que commission de gestion d'immeubles<sup>2</sup></i>	-1'016'065	-1'049'535	
<i>à la banque dépositaire</i>	-142'087	-140'336	
<i>au market maker</i>	-25'000	-25'000	
Autres charges	-19'782	-2'626	
<b>Total des charges</b>		<b>-13'199'683</b>	<b>-14'048'060</b>
Résultat net		12'285'482	12'265'174
Gains et pertes en capitaux réalisés		1'730'564	0
Résultat réalisé		14'016'045	12'265'174
Gains et pertes en capitaux non réalisés (y compris impôts de liquidation)		-610'966	0
<b>Résultat total</b>		<b>13'405'079</b>	<b>12'265'174</b>

Utilisation du résultat	En CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
		Résultat net de l'exercice comptable	12'285'482
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	6'668'260	7'495'222	
Résultat disponible pour être réparti	18'953'742	19'760'396	
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	0	0	
Montant prévu pour être réinvesti	0	0	
<b>Report à nouveau</b>		<b>18'953'742</b>	<b>19'760'396</b>

<sup>1</sup> Les charges liées aux prestations d'audit pour les six premiers mois de l'exercice comptable 2024/2025 s'élèvent à: 58'749 francs suisses (exercice précédent: 48'500 francs suisses).

<sup>2</sup> Les frais de gestion immobilière sont inclus dans les rémunérations réglementaires versées à la direction du fonds.

## Annexe

## Chiffres clés

En pour cent	31.12.2024	30.06.2024
Taux de perte sur loyer	2,96%	2,22%
Coefficient d'endettement en % des valeurs vénales	26,17%	25,31%
Rendement sur distribution	n.a.	2,37%
Coefficient de distribution	n.a.	103,23%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63,92%	64,55%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>2</sup>	0,77%	0,79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds Market Value (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>2</sup>	0,98%	0,99%
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>1</sup>	1,32%	2,78%
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>1</sup>	1,14%	2,43%
Agio	12,70%	9,37%
Performance <sup>1</sup>	4,17%	-1,12%
Rendement de placement <sup>1</sup>	1,35%	2,86%

Les chiffres clés ont été calculés conformément à l'information spéciale de l'AMAS «Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016 (version du 31 mai 2022).

En CHF	31.12.2024	30.06.2024
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
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	31.12.2024	30.06.2024
Achats d'immeubles	0	0
Mandats de construction et investissements dans des immeubles	107.5	115.4

#### Revenus locatifs par locataire supérieurs à 5 pour cent

Aucun.

#### Opérations avec des parties liées

Par décision du 26 juin 2024, la FINMA a approuvé, en application de l'art. 63 al. 2 et 4 LPCC en relation avec l'art. 32a OPCC, une exception à l'interdiction de conclure des affaires avec des parties liées pour la vente d'un immeuble.

<sup>1</sup> Calcul pour les six derniers mois.

<sup>2</sup> Calcul pour les douze derniers mois.

## Annexe (suite)

### 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 terrains du fonds sont régulièrement évalués par des experts d'évaluation 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 soigneuse 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. 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 soigneux. 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.

### Restrictions de vente

Les «personnes US», même domiciliées en Suisse, ne peuvent pas acquérir de parts de ce fonds immobilier.

### Remarques générales

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

### Achats et ventes d'immeubles

Achats	Localité, adresse	Type d'immeuble	Transfert de propriété
	Aucun		

  

Ventes	Localité, adresse	Type d'immeuble	Transfert de propriété
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	Immeubles d'habitation	15.07.2024
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	Immeubles d'habitation	12.07.2024

## Annexe (suite)

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

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

À 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	4'000'000	30.12.2024	31.01.2025	1,22%
	Avance à terme fixe	102'000'000	16.12.2024	16.01.2025	1,08%
	Avance à terme fixe	40'000'000	14.10.2024	14.10.2025	1,35%
	Avance à terme fixe	17'000'000	29.07.2024	29.01.2025	1,60%

Expiré	Genre de crédit	En CHF	Durée à compter du	Durée jusqu'au	Taux d'intérêt
	Avance à terme fixe	4'000'000	29.11.2024	30.12.2024	1,49%
	Avance à terme fixe	4'000'000	31.10.2024	29.11.2024	1,61%
	Avance à terme fixe	102'000'000	31.10.2024	16.12.2024	1,45%
	Avance à terme fixe	4'000'000	30.09.2024	31.10.2024	1,62%
	Avance à terme fixe	76'000'000	30.09.2024	31.10.2024	1,55%
	Avance à terme fixe	26'000'000	25.06.2024	31.10.2024	1,55%
	Avance à terme fixe	76'000'000	30.08.2024	30.09.2024	1,65%
	Avance à terme fixe	4'000'000	30.08.2024	30.09.2024	1,76%
	Avance à terme fixe	76'000'000	31.07.2024	30.08.2024	1,60%
	Avance à terme fixe	6'300'000	31.07.2024	30.08.2024	1,78%
	Avance à terme fixe	76'000'000	28.06.2024	31.07.2024	1,52%
	Avance à terme fixe	36'300'000	28.06.2024	31.07.2024	1,82%
	Avance à terme fixe	17'000'000	28.06.2024	29.07.2024	1,67%
	Avance à terme fixe	40'000'000	14.10.2019	14.10.2024	0,10%

## Annexe (suite)

## Hypothèques portant intérêt

Hypothèques à court terme (échéance dans les 12 mois)	Genre de crédit	En CHF	Durée à compter du	Durée jusqu'au	Taux d'intérêt
	Hypothèque à taux fixe	50'000'000	21.10.2020	21.10.2025	0,27%

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	15'000'000	31.07.2024	31.07.2029	1,54%
	Hypothèque à taux fixe	21'700'000	29.02.2024	30.07.2027	1,62%
	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%

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	31.08.2032	2,09%
	Hypothèque à taux fixe	10'000'000	31.08.2023	31.08.2030	2,10%

## Autres engagements à court terme

Pour l'immeuble «Glatt-/Grosswiesenstrasse» à Zurich, un engagement pour le paiement ultérieur du prix d'achat d'un montant de 11'567'000 francs suisses a été comptabilisé en plus des investissements réalisés au cours de l'exercice comptable. La sécurisation juridique du potentiel au moyen d'un permis de construire fait intervenir l'engagement «earn-out» en faveur du vendeur, qui a été pris lors de la signature du contrat de vente au cours de l'exercice comptable 2019/2020. Le montant de l'engagement a été estimé au mieux au 30 juin 2024 et sera réévalué lors de la prochaine clôture annuelle.

## Annexe (suite)

## Rémunérations et frais accessoires

À la charge des investisseurs	Effectif p. a.		Maximum p. a.	
	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2024
	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%
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%

À la charge de la fortune du fonds	Effectif p. a.		Maximum p. a.	
	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2024
	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	0,58%	0,60%	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	1,50%	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

Au 31 décembre 2024	Localité, adresse	Total des objets locatifs	Total des surfaces locatives (m <sup>2</sup> )	Surface du terrain (m <sup>2</sup> )	Année de construction	Rapports de propriété	Prix de revient		Valeur vénale		Produit des loyers théorique <sup>1</sup>
							CHF	%	CHF	%	
<b>Immeubles d'habitation</b>											
	Aarau, Bachstrasse 95-105	91	3'475	3'569	1956	100%	21'874'006	1,60%	22'230'000	1,59%	425'187
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	162	4'944	14'234	1967	100%	46'033'390	3,37%	46'220'000	3,31%	789'626
	Bâle, Blotzheimerstrasse 29-35	87	3'214	2'300	1979	100%	15'256'752	1,12%	13'900'000	0,99%	336'488
	Bâle, Claragraben 45	9	760	381	1928	100%	4'024'551	0,29%	3'290'000	0,24%	76'228
	Bâle, Kirchgasse 7	23	1'045	350	1962	100%	5'779'675	0,42%	5'120'000	0,37%	117'186
	Bâle, St. Johans-Vorstadt 74	35	1'609	502	1962	100%	7'305'307	0,53%	8'000'000	0,57%	176'201
	Berne, Eigerstrasse 78	55	1'364	1'563	1956	100%	11'702'495	0,86%	12'090'000	0,87%	240'833
	Berne, Monbijoustrasse 87, 89	27	2'887	1'706	1930	100%	15'710'899	1,15%	15'150'000	1,08%	272'910
	Carouge, Rue du Léopard 5	24	1'037	315	1984	100%	6'489'851	0,47%	8'020'000	0,57%	181'102
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	18	1'273	430	1935	100%	10'447'287	0,76%	9'250'000	0,66%	178'934
	Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	111	3'806	4'261	1975	100%	23'027'130	1,68%	22'540'000	1,61%	507'979
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	351	14'878	10'840	1973	100%	43'557'630	3,18%	43'470'000	3,11%	1'297'126
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	48	1'536	1'851	1968	100%	12'477'900	0,91%	12'900'000	0,92%	225'069
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	269	10'291	13'960	1969	100%	47'060'601	3,44%	50'400'000	3,61%	1'088'293
	Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	94	4'107	5'799	1955	100%	25'283'262	1,85%	25'640'000	1,84%	500'086
	Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	35	4'022	816	1928	100%	35'984'880	2,63%	31'880'000	2,28%	472'802
	Genève, Chemin de Roches 1, 3	46	2'639	634	1935	100%	13'224'498	0,97%	17'970'000	1,29%	406'598
	Genève, Rue des Délices 1	30	2'230	549	1935	100%	13'761'109	1,01%	13'500'000	0,97%	285'766
	Genève, Rue Fallier 7	26	996	520	1938	100%	10'318'094	0,75%	8'930'000	0,64%	166'123
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	141	3'612	9'736	1969	100%	18'893'545	1,38%	18'060'000	1,29%	372'764
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	27	1'436	846	1959	100%	8'127'113	0,59%	7'565'000	0,54%	154'278
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	139	5'725	4'501	1963	100%	36'292'968	2,65%	32'940'000	2,36%	729'331
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	17	1'104	1'213	1936	100%	6'714'203	0,49%	6'610'000	0,47%	128'772
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	173	6'887	4'631	1968	100%	34'969'187	2,56%	38'480'000	2,75%	885'255
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	75	2'895	1'540	1970	100%	18'561'896	1,36%	18'700'000	1,34%	409'092
	Lucerne, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	36	2'217	548	1940	100%	13'052'199	0,95%	13'085'000	0,94%	247'779
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	79	3'006	2'648	1967	100%	13'766'062	1,01%	10'800'000	0,77%	297'399
	Neuchâtel, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	110	3'926	4'562	1959	100%	13'686'538	1,00%	11'770'000	0,84%	357'309
	Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	59	3'291	12'062	1924	100%	18'903'378	1,38%	18'460'000	1,32%	361'805
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	129	5'127	13'060	1960	100%	28'570'397	2,09%	31'050'000	2,22%	631'384
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	95	3'906	5'091	2009	100%	27'376'294	2,00%	31'435'000	2,25%	590'274
	Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	88	3'938	4'017	1986	100%	25'731'999	1,88%	25'020'000	1,79%	509'830
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	171	8'130	11'910	1961	100%	56'436'360	4,13%	55'795'000	3,99%	872'111
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstrasse 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstrasse 2, 4	289	10'790	23'290	1989	100%	53'008'547	3,87%	55'600'000	3,98%	1'104'592
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	32	1'277	760	1930	100%	8'351'865	0,61%	8'340'000	0,60%	154'395
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	49	1'654	2'996	1962	100%	11'466'265	0,84%	11'100'000	0,79%	219'859
	Vevey, Rue de l'Union 8	10	814	537	1930	100%	3'554'186	0,26%	3'600'000	0,26%	78'099
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	189	4'392	3'558	1992	100%	21'137'626	1,55%	18'070'000	1,29%	492'155
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	93	3'351	5'872	1965	100%	16'440'619	1,20%	18'145'000	1,30%	382'489
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	62	3'109	4'364	1954	100%	14'605'194	1,07%	14'755'000	1,06%	348'954
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	62	4'282	6'411	1961	100%	19'018'882	1,39%	20'780'000	1,49%	405'162
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	77	3'573	2'779	1952	100%	23'856'761	1,74%	25'370'000	1,82%	470'418
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	199	9'268	20'314	1971	100%	58'000'596	4,24%	69'990'000	5,01%	1'171'802
	Zurich, Feldegstrasse 10	7	126	286	1913	100%	3'054'649	0,22%	3'380'000	0,24%	48'636
	Zurich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	86	3'417	4'025	1973	100%	28'116'590	2,06%	28'235'000	2,02%	466'948
	Zurich, Im Altried 1, 3	251	9'674	19'063	1983	100%	66'942'893	4,89%	68'500'000	4,90%	1'224'472
	Zurich, Tramstrasse 89, 91, 91a	55	1'624	1'685	1989	100%	13'824'618	1,01%	15'640'000	1,12%	261'420
	<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>4'341</b>	<b>178'664</b>	<b>236'885</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>1'031'780'746</b>	<b>75,42%</b>	<b>1'051'775'000</b>	<b>75,28%</b>	<b>21'121'320</b>

<sup>1</sup> Sans réduction de loyer d'un montant de 7'498 francs suisses.

## Annexe (suite)

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

Au 31 décembre 2024	Localité, adresse	Total des objets locatifs	Total des surfaces locatives (m²)	Surface du terrain (m²)	Année de construction	Rapports de propriété	Prix de revient		Valeur vénale		Produit des loyers théorique <sup>1</sup>
							CHF	%	CHF	%	
	<b>Transfert d'immeubles d'habitation</b>	4'341	178'664	236'885	-	100%	1'031'780'746	75,42%	1'051'775'000	75,28%	21'121'320
	<b>Immeubles à usage commercial</b>										
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	21	1'804	518	1934	100%	8'538'635	0,62%	7'920'000	0,57%	255'569
	Zoug, Bahnhofstrasse 21	29	2'422	723	1980	100%	18'535'850	1,35%	16'560'000	1,19%	287'729
	Zurich, Feldeggrasse 12/Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'318'229	2,22%	35'940'000	2,57%	599'188
	Immeubles à usage commercial	79	6'659	2'060	-	-	57'392'714	4,20%	60'420'000	4,32%	1'142'486
	<b>Immeubles à usage mixte</b>										
	Bâle, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,82%	10'220'000	0,73%	232'709
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'100	3'159	1979	100%	26'930'273	1,97%	26'975'000	1,93%	645'860
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'684	3'166	1989	100%	34'903'811	2,55%	37'320'000	2,67%	775'506
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'810'286	3,57%	41'150'000	2,95%	1'022'500
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	41	1'901	1'725	1983	100%	12'587'647	0,92%	13'120'000	0,94%	245'228
	Zurich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,88%	12'855'000	0,92%	194'612
	Zurich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,41%	20'690'000	1,48%	435'259
	Immeubles à usage mixte	691	24'510	15'139	-	-	165'726'204	12,11%	162'330'000	11,62%	3'551'674
	<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>										
	Lucerne, Liebenauweg 6, 8	-	-	2'284	1978	100%	7'723'299	0,56%	6'980'000	0,50%	-
	Zoug, Baarerstrasse 57, 59	-	-	1'713	1965	100%	33'987'259	2,48%	34'000'000	2,43%	-
	Zurich, Glattwiesenstrasse 22, 24, 26, 28, 30/ Grosswiesenstrasse 2, 4, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	-	-	14'334	1954	100%	71'392'192	5,22%	81'700'000	5,85%	340'337
	Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-	18'331	-	-	113'102'751	8,27%	122'680'000	8,78%	340'337
	<b>Total général</b>	<b>5'111</b>	<b>209'832</b>	<b>272'415</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1'368'002'414</b>	<b>100,00%</b>	<b>1'397'205'000</b>	<b>100,00%</b>	<b>26'155'817</b>

<sup>1</sup> Sans réduction de loyer d'un montant de 7'498 francs suisses.

## Annexe (suite)

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

Localité, adresse	Loyers encaissés		Pertes sur loyers <sup>1</sup>					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 <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre		
<b>Immeubles d'habitation</b>																											
Aarau, Bachstrasse 95-105	414'950	1,64%	10'237	20	20	25	1	0	66	3'475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	764'700	3,01%	24'925	8	10	44	9	0	71	4'736	0	0	0	0	12	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
Bâle, Blotzheimerstrasse 29-35	318'614	1,26%	16'874	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	0	20	431	0	0	1	10	0	0	0	0	0	34	
Bâle, Claragraben 45	65'090	0,26%	11'138	0	2	0	5	0	7	667	1	68	0	0	1	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bâle, Kirchgasse 7	113'979	0,45%	3'207	4	16	0	0	0	20	860	0	0	1	48	1	87	1	50	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bâle, St. Johans-Vorstadt 74	168'142	0,66%	8'059	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30	3	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
Berne, Eigerstrasse 78	225'148	0,89%	15'684	46	1	0	0	0	47	1'344	0	0	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
Berne, Monbijoustrasse 87, 89	241'072	0,95%	31'148	0	0	2	8	10	20	2'724	0	0	2	163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
Carouge, Rue du Léopard 5	167'292	0,66%	13'810	0	0	2	4	4	10	787	1	80	1	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	164'076	0,65%	14'857	0	5	9	3	1	18	1'273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	504'440	1,99%	3'539	22	22	0	0	22	66	3'806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	
Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	1'258'453	4,96%	38'673	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'305	21	954	2	1'144	2	226	0	0	0	0	0	191	
Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	222'554	0,88%	2'515	0	8	8	8	0	24	1'536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	1'087'223	4,29%	1'071	14	40	30	27	7	118	9'383	1	240	1	9	28	583	0	0	3	76	0	0	0	0	0	118	
Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	483'499	1,91%	16'588	5	8	20	17	9	59	4'107	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	34	
Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	469'745	1,85%	3'057	0	4	3	13	14	34	3'817	0	0	1	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Genève, Chemin de Roches 1, 3	406'215	1,60%	383	0	21	10	10	0	41	2'228	2	219	2	174	1	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Genève, Rue des Délices 1	283'929	1,12%	1'837	0	0	8	9	7	24	1'951	5	265	0	0	1	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Genève, Rue Fallier 7	168'208	0,66%	-2'085	0	17	6	1	0	24	996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	355'290	1,40%	17'474	7	4	11	10	7	39	3'426	0	0	0	0	9	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	
Lausanne, Avenue de Chailly 48	146'155	0,58%	8'123	0	7	4	9	1	21	1'436	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	5	
Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	692'567	2,73%	36'764	23	11	25	9	16	84	5'345	4	192	1	109	0	0	0	0	3	79	0	0	0	0	0	47	
Lausanne, Chemin de Bellevue 23	128'828	0,51%	-56	1	0	1	0	9	11	1'104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	870'416	3,43%	14'839	20	27	44	23	0	114	6'226	0	0	1	426	1	235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	
Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	385'426	1,52%	23'666	7	6	12	10	0	35	2'839	0	0	0	0	4	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	
Lucerne, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	277'001	0,97%	24'700	5	21	8	0	0	34	2'165	2	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Martigny, Rue des Finettes 6, 8	289'475	1,14%	7'924	0	24	18	0	6	48	3'006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	
Neuchâtel, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	337'080	1,33%	20'230	2	2	20	18	0	42	3'594	4	332	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	63	
Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	341'935	1,35%	19'870	1	3	2	20	8	34	3'291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	
Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	626'042	2,47%	5'342	0	3	24	34	11	72	5'082	0	0	0	0	3	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54	
Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	574'281	2,26%	15'992	0	4	17	14	1	36	3'785	0	0	0	0	8	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	
Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	491'081	1,94%	18'749	0	0	6	18	8	32	3'925	0	0	0	0	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	
Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	870'654	3,43%	1'032	3	4	26	28	18	79	7'388	0	0	1	92	11	436	1	214	2	0	0	0	0	0	0	77	
Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstrasse 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstrasse 2, 4	1'074'032	4,23%	29'444	0	5	44	33	3	85	8'746	0	0	1	205	37	1'232	4	565	1	42	0	0	0	0	0	161	
Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	151'613	0,60%	2'782	5	5	10	0	1	21	1'249	1	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	217'669	0,86%	2'190	0	10	14	4	0	28	1'654	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	20	
Vevey, Rue de l'Union 8	78'406	0,31%	-307	0	1	8	1	0	10	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	460'418	1,82%	31'737	12	12	24	4	0	52	3'420	5	464	3	303	14	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115	
Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	376'627	1,48%	5'862	0	0	12	16	8	36	3'123	0	0	0	0	22	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	
Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	346'907	1,37%	2'047	0	14	35	3	0	52	3'109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	400'454	1,58%	4'708	0	4	1	27	20	52	4'260	0	0	0	0	2	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	455'586	1,80%	14'832	18	6	31	5	1	61	3'394	2	103	0	0	2	76	0	0	1	0	0	0	0	0	0	11	
Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	1'153'956	4,55%	17'846	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	0	15	315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	
Zurich, Feldeggstrasse 10	48'636	0,19%	-	0	2	0	0	0	2	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
Zurich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	456'346	1,80%	10'602	0	10	18	18	0	46	3'108	0	0	0	0	12	309	0	0	1	0	0	0	0	0	0	27	
Zurich, Im Altried 1, 3	1'217'010	4,80%	7'462	13	18	27	41	8	107	9'471	0	0	1	30	7	67	5	106	8	0	0	0	0	0	0	123	
Zurich, Tramstrasse 89, 91, 91a	259'444	1,02%	1'874	7	5	6	6	0	24	1'584	0	0	0	0	2	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>20'580'666</b>	<b>81,11%</b>	<b>537'322</b>	<b>269</b>	<b>431</b>	<b>691</b>	<b>573</b>	<b>216</b>	<b>2'180</b>	<b>163'575</b>	<b>32</b>	<b>2'260</b>	<b>21</b>	<b>4'269</b>	<b>239</b>	<b>6'047</b>	<b>13</b>	<b>2'079</b>	<b>26</b>	<b>433</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b></b>		

## Annexe (suite)

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

Localité, adresse	Loyers encaissés		Pertes sur loyers <sup>1</sup>					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 <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre	m <sup>2</sup>	Nombre		
<b>Transfert d'immeubles d'habitation</b>	20'580'666	81,11%	537'322	269	431	691	573	216	2'180	163'575	32	2'260	21	4'269	239	6'047	13	2'079	26	433							1'830
<b>Immeubles à usage commercial</b>																											
Fribourg, Avenue de la Gare 1	248'231	0,98%	7'338	2	0	3	0	0	5	269	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0							0
Zoug, Bahnhofstrasse 21	254'709	1,00%	28'853	0	1	1	0	0	2	205	2	762	10	1'087	4	342	0	0	2	26							9
Zurich, Feldeggstrasse 12/ Bellerivestrasse 20	598'288	2,36%	900	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0							6
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>1'101'228</b>	<b>4,34%</b>	<b>37'091</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>753</b>	<b>6</b>	<b>1'046</b>	<b>33</b>	<b>4'360</b>	<b>11</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>26</b>							<b>15</b>
<b>Immeubles à usage mixte</b>																											
Bâle, St. Johannis-Vorstadt 58	233'697	0,92%	-988	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186							4
Binningen, Hauptstrasse 4	550'205	2,17%	95'655	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	769'206	3,03%	6'300	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	943'118	3,72%	79'382	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	241'397	0,95%	3'831	0	1	3	6	0	10	1'071	1	730	0	0	1	100	0	0	1	0							28
Zurich, Hammerstrasse 12	179'552	0,71%	15'060	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0							0
Zurich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	428'558	1,69%	6'701	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0							42
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>3'345'733</b>	<b>13,19%</b>	<b>205'941</b>	<b>18</b>	<b>38</b>	<b>54</b>	<b>43</b>	<b>8</b>	<b>161</b>	<b>13'063</b>	<b>15</b>	<b>3'472</b>	<b>49</b>	<b>5'272</b>	<b>46</b>	<b>1'729</b>	<b>5</b>	<b>677</b>	<b>6</b>	<b>297</b>							<b>409</b>
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>																											
Lucerne, Liebenauweg 6, 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							-
Zoug, Baarerstrasse 57, 59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							-
Zurich, Glattwiesenstrasse 22, 24, 26, 28, 30/ Grosswiesenstrasse 2, 4, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	345'184	1,36%	-4'847	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-							-
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>	<b>345'184</b>	<b>1,36%</b>	<b>-4'847</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>							<b>-</b>
<b>Total général</b>	<b>25'372'811</b>	<b>100,00%</b>	<b>775'508</b>	<b>289</b>	<b>470</b>	<b>749</b>	<b>618</b>	<b>224</b>	<b>2'350</b>	<b>177'392</b>	<b>53</b>	<b>6'778</b>	<b>103</b>	<b>13'901</b>	<b>296</b>	<b>8'250</b>	<b>18</b>	<b>2'756</b>	<b>37</b>	<b>756</b>							<b>2'254</b>

<sup>1</sup> Vacances, pertes sur créances et dueroire.

## 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.

Le fonds ZIF Immobilier Direct Suisse est un placement collectif de capitaux de droit suisse. 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, Ostermundingen. 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](http://www.swissfunddata.ch) ou [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch).

ZH45794f-2502

