

# Rapport immobilier

1<sup>er</sup> semestre 2017



# Table des matières

## Gestionnaires de fonds

Immobiliers Suisse	3
Immobiliers Europe Direct	3

## Marché immobilier

<b>Suisse</b>	
Contexte économique	4
Logements en location	4
Logements en propriété	5
Surfaces commerciales	6
<b>Zone européenne</b>	
Contexte économique	8
Marché immobilier	9

## Gestion de fortune

<b>Immobiliers Commercial Suisse</b>	
Points forts du portefeuille, souscriptions effectuées, investissements/désinvestissements, projets	10
Perspectives – Portefeuille	
<b>Immobiliers Habitat Suisse</b>	
Points forts du portefeuille, souscriptions effectuées, investissements/désinvestissements, projets	12
Perspectives – Portefeuille	
<b>Immobiliers Europe Direct</b>	
Points forts du portefeuille, souscriptions effectuées, investissements/désinvestissements, projets	14
Perspectives – Portefeuille	15

## Vue d'ensemble des performances

Immobiliers Commercial Suisse	16
Immobiliers Habitat Suisse	17
Immobiliers Europe Direct	18

## Glossaire

# Gestionnaires de fonds

## Immobiliers Suisse

### **Zurich Investment Management Real Estate (IMRE) SA, Zurich**

Immobiliers – Habitat Suisse (avril 2004)

Immobiliers – Commercial Suisse (juillet 2007)

L'équipe de gestion de portefeuille de Zurich IMRE effectue une analyse de placement à la fois «top-down» (marché global) et «bottom-up» (immeuble individuel, commune) et investit principalement dans des immeubles commerciaux (Immobiliers Commercial Suisse) ou dans des immeubles d'habitation (Immobiliers Habitat Suisse). Les objets immobiliers sont largement diversifiés en termes de taille, de structure d'âge et de répartition géographique. L'objectif est de garantir aux investisseurs des rendements et des valeurs à long terme ainsi que de surpasser l'indice immobilier CAFI.

#### **Björn Kernen – Zurich IMRE**

Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM), Université de Zurich

- Brevet d'avocat canton de Zurich (brevet 2005)
- Études de droit à l'Université de Fribourg

#### **Jörn Hartmann – Zurich IMRE**

Master of Advanced Studies in Real Estate Management (HWZ Zurich, SVIT, DIA)

- Diplôme de commerce (HES) Major Controlling and Public Service Management Économiste d'entreprise (ESCEA)

## Immobiliers Europe Direct

### **Schroder Investment Management (Switzerland) SA, Zurich**

Immobiliers – Europe Direct (novembre 2013)

L'objectif premier de placement de Schroders consiste à obtenir des rendements de placement attrayants et stables pour les investisseurs dans le cadre des paramètres de risques convenus et des restrictions de placement. Un processus de placement fondamental allié à des équipes locales expérimentées qui identifient en continu les possibilités et les opportunités d'investissement, est au centre du processus d'investissement de Schroders. La surperformance visée est principalement générée par une gestion active et une sélection d'objets. Grâce à une allocation ciblée dans les secteurs et régions offrant les meilleures perspectives, les rendements sont diversifiés et optimisés.

#### **Tony Smedley – Schroders**

Responsable du fonds immobilier européen

- Présente à son actif plus de 24 ans d'expérience professionnelle dans le conseil en immobilier
- Membre du comité de placement Schroders
- Qualifié Chartered Surveyor depuis 1993
- Membre de l'Investment Property Forum et accrédité auprès de la FSA (Autorité des services financiers)



# Marché immobilier

## 1<sup>er</sup> semestre 2017

### Suisse

#### Économie suisse: fondamentaux

	2015	2016	2017	2018
<b>Population</b>				
État (en mio.)	8,33	8,42 <sup>1</sup>	8,5 <sup>2</sup>	8,6 <sup>2</sup>
Croissance annuelle	1,1%	1,1% <sup>1</sup>	0,9% <sup>2</sup>	0,9% <sup>2</sup>
<b>Contexte économique</b>				
PIB réel:				
variation annuelle	0,8%	1,3%	1,4% <sup>3</sup>	1,9% <sup>3</sup>
Emploi:				
variation annuelle	0,9%	0,3%	0,4% <sup>3</sup>	0,6% <sup>3</sup>
Taux de chômage	3,2%	3,3%	3,2% <sup>3</sup>	3,1% <sup>3</sup>
Indice du climat de consommation (juillet)				
	-19	-15	-3	-
Chiffre d'affaires commerce de détail (croiss./an)				
	-0,5%	-1,7%	-0,1% <sup>4</sup>	-
<b>Investissement dans le bâtiment (nominal)</b>				
Variation annuelle (neuf et rénovation)				
	1,5%	-0,4%	-0,2%	-
<b>Marché monétaire</b>				
Inflation annuelle				
	-1,1%	-0,4%	0,5% <sup>3</sup>	0,2% <sup>3</sup>
Hypothèques à taux fixe: 10 ans (mai)				
	1,97%	1,65%	1,63%	-
Obligations d'État (10 ans, juillet)				
	-0,04%	-0,54%	-0,06%	-

Valeurs en bleu clair: prévisions

<sup>1</sup> Données provisoires OFS <sup>2</sup> Prévisions Wüest Partner

<sup>3</sup> Prévisions SECO juin 2017 <sup>4</sup> Évolution de janvier à mai 2017

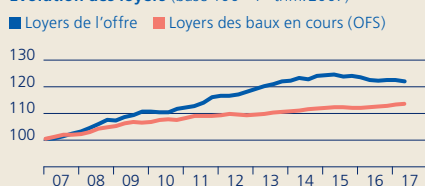
#### Contexte économique

- La conjoncture globale continue à s'améliorer. L'économie d'un grand nombre de pays européens se porte mieux qu'auparavant.
- En Suisse, la conjoncture se présente bien, sans être euphorisante. La croissance récente est plutôt inférieure aux prévisions.
- Les prévisions positives en matière d'emploi pourraient générer des impulsions sur le marché des surfaces commerciales l'année prochaine.
- Les rendements des obligations de la Confédération à dix ans ont été positifs en juillet, mais on ne s'attend pas à une envolée du taux directeur. Ainsi, les placements alternatifs restent limités.
- L'évolution du SPI a dépassé celle des placements immobiliers indirects (WUPIX-A et WUPIX-F) en 2017. En outre, les rendements initiaux bruts des divers placements ont à nouveau diminué.
- Ainsi, dans les principaux segments, la construction d'immeubles reste une stratégie de placement appréciée des investisseurs.

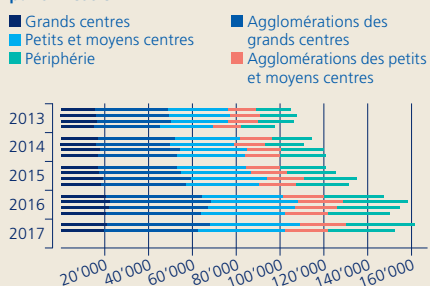
#### Logements en location

- Le risque principal du marché des logements locatifs est l'apparition d'une suroffre dans ce segment. Il existe un décalage entre les fortes activités de construction et la stagnation de la demande. En 2017, la croissance démographique devrait être inférieure à 1 pour cent pour la première fois depuis dix ans. Le solde migratoire de la population résidente étrangère est en recul.
- Au vu du nombre de permis de construire délivrés, près de 51'000 nouvelles unités (propriété du logement et locations) pourraient arriver sur le marché cette année. En conséquence, un excédent de près de 9'000 logements locatifs est probable.
- La durée d'insertion d'un logement locatif est de 35 jours au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. La moyenne de 2016 a été très similaire (34 jours).
- L'offre stagnant actuellement devrait croître de nouveau et les loyers des logements mis en location pourraient par conséquent baisser de près de 0,9 pour cent cette année.

#### Évolution des loyers (base 100=1<sup>er</sup> trim. 2007)



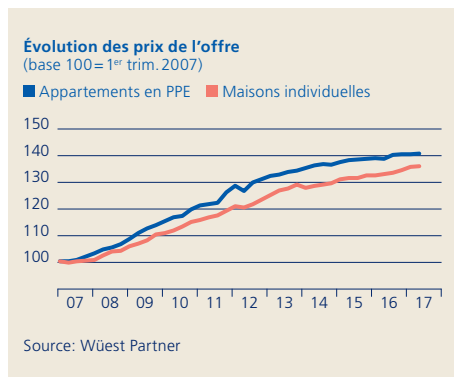
#### Nombre d'objets mis en location par trimestre



#### Indicateurs: grands centres suisses – Logements en location

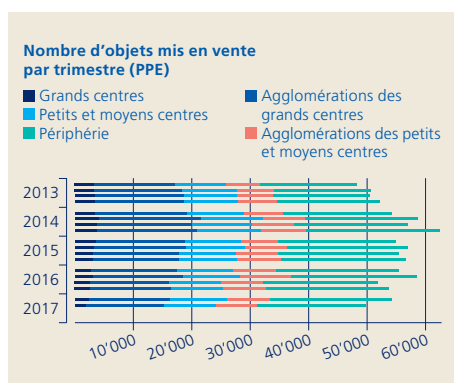
	Parc (Nb d'objets, 2015)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2016)
Zurich	184'700	975,3	0,2%	3,8%	320	660	1,7%	8,6%
Berne	59'900	133,5	0,6%	4,7%	230	400	2,2%	8,3%
Bâle	78'400	138,6	0,5%	4,9%	230	400	2,2%	8,5%
Lausanne	61'200	211,3	0,3%	4,5%	280	460	2,5%	8,5%
Genève	84'100	164,1	0,6%	3,7%	360	630	2,4%	9,1%
Suisse	2'234'500	20'004,1	2,0%	6,8%	190	-	-	8,2%

Sans autres précisions: état 2<sup>e</sup> trimestre 2017



### Logements en propriété

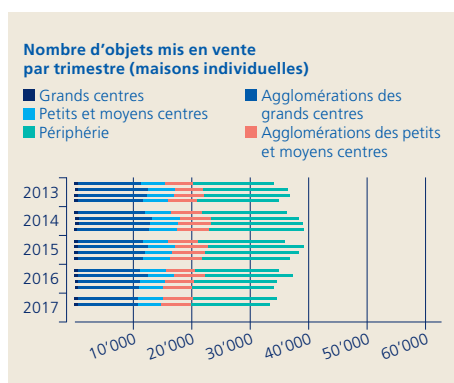
- Les prix des appartements en PPE ont connu une nouvelle hausse entre mi-2016 et mi-2017. Même les prix des transactions des objets les plus coûteux, qui avaient baissé de plus de 11 pour cent l'an passé, se sont stabilisés pendant le premier semestre 2017.
- Cette évolution à la hausse s'explique par une offre inférieure de 18% à celle de l'année précédente. Un tel niveau n'avait plus été observé depuis 2013. Mais la construction de PPE devrait augmenter progressivement.
- En moyenne, un appartement en PPE reste aujourd'hui proposé à la vente pendant deux mois, soit dix jours de moins qu'il y a un an.
- Le prix de transaction d'une maison individuelle moyenne a augmenté de 2,6 pour cent pendant le 1<sup>er</sup> semestre 2017. Même le segment haut de gamme, en perte de vitesse l'an passé, est concerné (+2,3 pour cent).
- L'offre de maisons individuelles reste faible et la demande élevée. Un changement de tendance n'est pas attendu.



### Indicateurs: grands centres suisses – Appartements en PPE

	Parc (Nb d'objets, 2015)	Valeur de marché <sup>1</sup> (mio. CHF)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Prix de l'offre <sup>2</sup> (médiane)	Prix des transac- tions <sup>2</sup>	Prix du haut de gamme <sup>2</sup>
<b>Zurich</b>	24'900	33'510	975,3	0,2%	1,4%	11'800	12'770	26'000
<b>Berne</b>	11'700	9'510	133,5	0,0%	0,9%	6'880	7'580	14'200
<b>Bâle</b>	14'900	15'170	138,6	0,0%	1,2%	8'550	9'450	15'100
<b>Lausanne</b>	11'200	12'280	211,3	0,1%	3,9%	9'260	10'550	21'500
<b>Genève</b>	21'300	30'550	164,1	0,2%	3,9%	11'530	13'590	30'600
<b>Suisse</b>	993'000	792'440	20'004,1	0,5%	5,0%	6'690	6'800	–

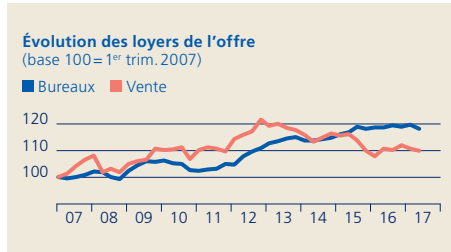
<sup>1</sup> Changements méthodologiques: non comparable avec les années précédentes; PPE: valeur de marché sans les PP  
<sup>2</sup> PPE: prix en CHF/m<sup>2</sup>; maisons individuelles: prix par objet  
Sans autres précisions: état 2<sup>e</sup> trim. 2017



### Indicateurs: grands centres suisses – Maisons individuelles

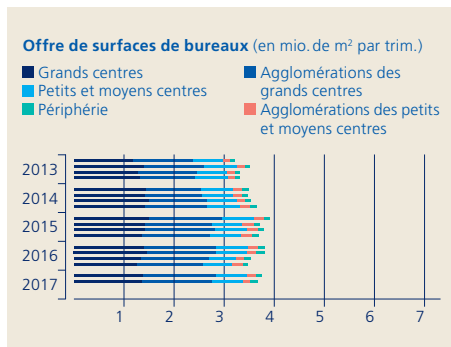
	Parc (Nb d'objets, 2015)	Valeur de marché <sup>1</sup> (mio. CHF)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Prix de l'offre <sup>2</sup> (médiane)	Prix des transac- tions <sup>2</sup>	Prix du haut de gamme <sup>2</sup>
<b>Zurich</b>	8'900	20'600	10,3	0,2%	0,8%	1'636'250	2'405'000	3'694'000
<b>Berne</b>	3'900	5'980	0,5	0,1%	1,0%	1'092'320	1'587'000	2'389'000
<b>Bâle</b>	5'900	10'930	1,8	0,1%	1,0%	1'221'700	1'909'000	2'886'000
<b>Lausanne</b>	2'100	3'160	11,9	0,2%	8,8%	1'304'730	1'534'000	2'417'000
<b>Genève</b>	800	1'570	1,8	1,3%	8,9%	1'395'770	2'076'000	3'244'000
<b>Suisse</b>	975'500	1'067'170	5'954,6	0,7%	3,4%	1'095'000	900'000	–

<sup>1</sup> Changements méthodologiques: non comparable avec les années précédentes; PPE: valeur de marché sans les PP  
<sup>2</sup> PPE: prix en CHF/m<sup>2</sup>; maisons individuelles: prix par objet  
Sans autres précisions: état 2<sup>e</sup> trim. 2017



### Surfaces commerciales

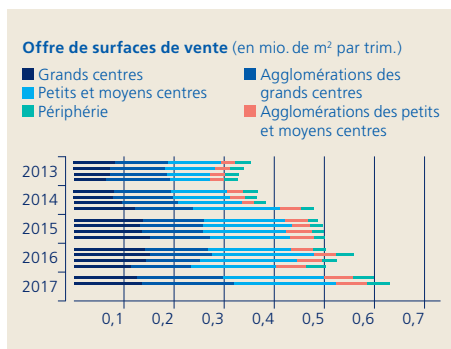
- Le nombre d'emplois a légèrement augmenté dans le secteur tertiaire et le nombre de nouveaux bureaux arrivant sur le marché a diminué. Mais, avec 3,7 millions de mètres carrés proposés, l'offre de surfaces de bureaux reste élevée.
- Mi-2017, les loyers suisses des surfaces de bureaux étaient de 0,4 pour cent inférieurs aux valeurs de l'an passé.
- La situation est particulièrement tendue dans le canton de Genève, où la demande de surfaces de bureaux a baissé, et où le taux de l'offre était de plus de 14 pour cent pendant le 2<sup>e</sup> trimestre 2017.
- En 2017, les changements structurels continuent à compliquer la situation des surfaces de vente. Le chiffre d'affaires des commerces de détail, corrigé de l'inflation, a baissé de 0,7 pour cent entre mai 2016 et 2017. Le non-alimentaire est spécialement affecté (-1,4 pour cent).
- Ainsi, les loyers des surfaces de vente ont baissé de 0,7 pour cent en une année. Mais la forte chute s'est arrêtée dans la région alémanique.



### Indicateurs: grands centres suisses – Surfaces de bureaux

	Parc (m <sup>2</sup> BGF, 2015)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2016)
<b>Zurich</b>	9'671'400	49,3	2,6%	6,3%	350	870	2,4%	5,3%
<b>Berne</b>	2'194'100	41,1	4,5%	3,2%	240	480	2,5%	5,3%
<b>Bâle</b>	4'523'200	925,5	1,6%	3,5%	250	340	2,8%	6,1%
<b>Lausanne</b>	2'147'300	90,5	2,4%	3,5%	290	460	3,1%	5,2%
<b>Genève</b>	3'544'500	5,1	4,0%	12,6%	480	870	2,6%	3,0%
<b>Suisse</b>	55'123'600	2'606,9	–	6,7%	210	–	–	5,0%

Sans autres précisions: état 2<sup>e</sup> trimestre 2017



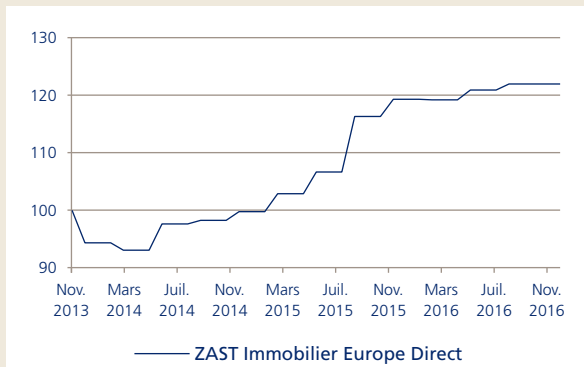
### Indicateurs: grands centres suisses – Surfaces de vente

	Parc (m <sup>2</sup> BGF, 2015)	Demande permis constr. (mio. CHF)	Taux de vacance (juin 2016)	Taux de l'offre	Loyer de l'offre (médiane)	Loyer prime	Rendement prime	Rend. global (MSCI, 2016)
<b>Zurich</b>	1'899'200	12,6	0,2%	1,6%	380	8'800	2,4%	5,6%
<b>Berne</b>	989'600	0,0	0,4%	1,8%	310	2'600	2,9%	6,1%
<b>Bâle</b>	940'100	0,0	1,5%	2,2%	280	3'200	3,2%	2,1%
<b>Lausanne</b>	483'800	1,8	1,7%	4,6%	280	2'500	3,3%	6,8%
<b>Genève</b>	653'700	5,2	1,2%	7,1%	430	5'200	2,8%	3,9%
<b>Suisse</b>	34'443'400	448,2	–	1,8%	240	–	–	4,7%

Sans autres précisions: état 2<sup>e</sup> trimestre 2017

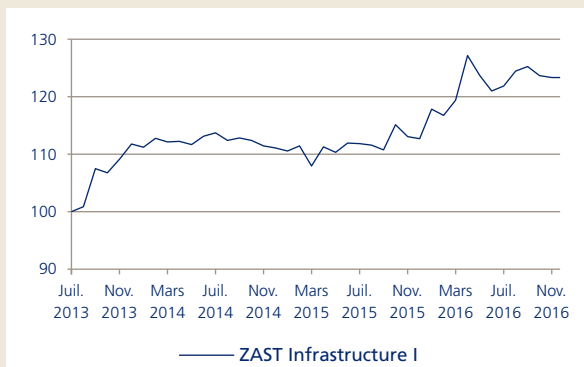
# DIVERSIFICATION DE VOTRE PORTEFEUILLE AUPRÈS DE LA ZURICH FONDATION DE PLACEMENT

**Immobilier Europe Direct  
(ISIN CH0183503272) Lancement 2013  
Possibilités de souscription 31.03.2017,  
30.06.2017, 30.09.2017**



Rendement net indexé en EUR de Zurich fondation de placement Immobilier Europe Direct (ISIN CH0183503272)

**Infrastructure II  
(ISIN:CH0283968714)  
Lancement début 2017  
Souscription d'ici fin 2017**



Rendement net indexé en USD de Zurich fondation de placement Infrastructure (ISIN CH0196438680)

Avec **Immobilier Europe Direct** et **Infrastructure**, vous vous protégez contre les risques du marché et obtenez parallèlement des rendements stables. Les deux produits ont été conçus uniquement par les caisses de pension suisses.

**Londres, Helsinki, Berlin – diversifiez vos placements immobiliers.**

Avec **Immobilier Europe Direct**, vous investissez dans des biens immobiliers commerciaux «Core» et «Core Plus» dans les plus grands pays économiques d'Europe de l'Ouest et du Nord.

#### **Vos avantages**

- Un portefeuille largement diversifié
- Des rendements stables grâce à des contrats à long terme et des taux de vacance faibles
- Pas d'impôt à la source sur les rendements et les dividendes

**Des projets d'infrastructure en Amérique du nord et en Europe.**

#### **Le complément idéal à votre portefeuille immobilier**

Le groupe de placements **Infrastructure** investit principalement dans des placements Infrastructure «Brownfield» stables. Le portefeuille est également largement diversifié avec divers instruments tels que les co-investissements.

#### **Vos avantages:**

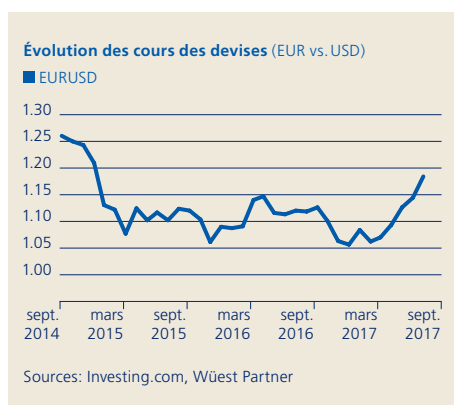
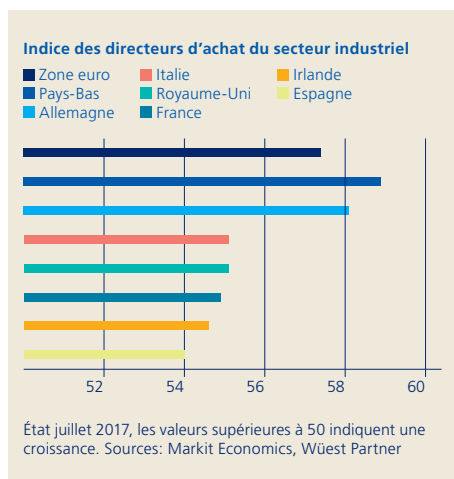
- Les placements Infrastructure «Brownfield» génèrent des revenus stables et prévisibles
- Réduction du risque et faible corrélation avec les cycles économiques
- Protection contre l'inflation

**POUR DE PLUS AMPLES INFORMATIONS, RENDEZ-VOUS SUR [WWW.ZURICH-FONDATION.CH](http://WWW.ZURICH-FONDATION.CH). NOUS VOUS CONSEILLONS VOLONTIERS PERSONNELLEMENT: TÉLÉPHONE 044 628 78 88.**

**ZURICH ASSURANCE. POUR CEUX QUI AIMENT VRAIMENT LEUR ENTREPRISE.**

  
**ZURICH**®

## Zone européenne

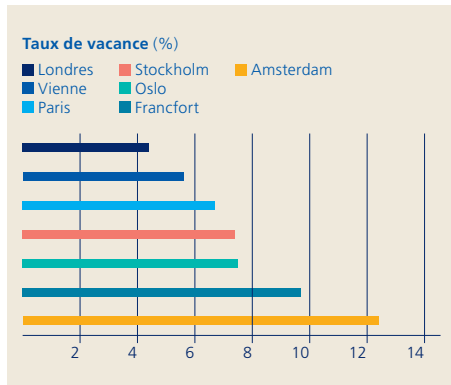


### Contexte économique

- Il y a quelques temps encore, les perspectives en Europe étaient assombries par les mesures protectionnistes aux USA, les négociations autour du Brexit en suspens, et les élections teintées de populisme en France et aux Pays-Bas. Aujourd'hui, la reprise en Europe a gagné du terrain. Le produit intérieur brut de l'Union européenne (UE) a augmenté de 2,1 pour cent au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 par rapport à la même période de l'an passé. De solides taux de croissance n'ont pas été observés uniquement en Allemagne, mais aussi dans certains pays comme la France et le Portugal, où l'économie a été plus affectée. L'élan est particulièrement remarquable dans les secteurs de l'exportation, ceci surtout grâce à la reprise économique mondiale. Les indicateurs avancés annoncent également une évolution positive de la conjoncture.
- Les résultats plutôt pro-européens des élections en France et aux Pays-Bas semblent avoir annoncé un retour de l'élan. Le président français vise, par exemple, une baisse du taux de chômage grâce à un marché du travail plus flexible. Le chômage est fortement en recul dans l'Union européenne. Avec près de 7,8 pour cent, le taux n'est plus très éloigné du dernier point bas, soit 7 pour cent, constaté avant le déclenchement de la crise financière mondiale. Néanmoins, de grandes différences entre les différents pays de l'UE persistent.
- Dans la lancée des perspectives économiques plus réjouissantes, la monnaie européenne unique a pris de la valeur par rapport au dollar, et atteint son point le plus haut depuis deux ans. Le franc suisse a également perdu de la force par rapport à l'euro. Bien que la force de l'euro freine la reprise de la conjoncture, l'achat d'obligations par la Banque centrale européenne (BCE) limite les possibilités de hausse de cette monnaie. Ceci sera le cas au moins jusqu'à la fin de l'année. Jusque-là, la BCE va réaliser le programme d'achat prévu, ce qui va augmenter la liquidité des marchés. Compte tenu de l'amélioration conjoncturelle, les appels à un resserrement de la politique monétaire se font plus nombreux. Même le Président de la BCE Mario Draghi a donné un point de vue optimiste sur la situation dans la zone euro, ce qui a d'autant plus alimenté l'appréciation de l'euro ces dernières semaines. Ainsi, la fin de la politique monétaire ultra expansionniste et un retour à la normale se rapprochent. Toutefois, il ne faut pas s'attendre à un changement de tendance radical. Les taux d'intérêt vont rester bas pour un certain temps et ainsi offrir un soutien à la conjoncture.
- Pour l'instant, le danger d'une surréaction de l'inflation semble être écarté. Après un renchérissement continu au début de l'année, le taux d'inflation a baissé pour atteindre 1,3 pour cent ces derniers mois, il s'est ainsi à nouveau éloigné de la valeur de 2 pour cent visée par la BCE. L'inflation sous-jacente – moins volatile – a dernièrement augmenté à 1,1 pour cent.

	Population (en mio.)	Croissance de la population (moyenne sur 5 ans, en %)	Part de la population urbaine (en %)	PIB par tête (USD)	Croissance du PIB réel escomptée (% en glissement annuel, moyenne sur 3 ans)	Taux de chômage (en %)	Rating Wüest Partner
Suède	9,8	1,1	86	50'050	2,3	7,4	10
Royaume-Uni	65,1	0,7	83	43'902	1,5	5,4	3
Finlande	5,5	0,5	84	42'414	1,3	9,3	18
Danemark	5,7	0,4	88	52'139	1,6	6,2	14
Allemagne	81,4	0,2	75	40'952	1,4	4,6	9
Pays-Bas	16,9	0,2	90	44'323	1,7	6,9	7
France	66,8	0,5	80	37'653	1,5	10,4	11





## Marché immobilier

- Allemagne:** l'économie allemande continue sa croissance au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Les entreprises regardent l'avenir avec optimisme, créant ainsi une accélération de l'emploi. Les données fondamentales se reflètent sur le marché des bureaux. Pendant le 1<sup>er</sup> semestre, le chiffre d'affaires des surfaces de bureaux a été plutôt élevé en comparaison à moyen terme. Alors que les activités de construction dans le neuf sont en retard par rapport à la forte demande, une pénurie croissante de surfaces dans les grands marchés de bureaux d'Allemagne est constatée. En conséquence, les surfaces vacantes ont à nouveau diminué. Mais les loyers «prime» sont restés stables à bien des endroits pendant le premier trimestre de cette année. Des hausses sont constatées à Berlin particulièrement.
- Royaume-Uni:** alors que les négociations autour de la sortie du Royaume-Uni de l'UE sont en cours, les insécurités économiques et politiques restent élevées. En conséquence, les locataires des bureaux londoniens réagissent avec une certaine retenue, ce qui se répercute sur le marché des locations de cette ville. Ainsi, les taux de surfaces de bureaux vacantes ont légèrement augmenté depuis le vote du Brexit, l'été dernier. Dans ce contexte, les nouvelles constructions ont également reculé, quand bien même ce sont surtout les projets qui n'étaient pas loués d'avance qui ont été repoussés. Les loyers «prime» ont à nouveau baissé. En dehors de Londres, au contraire, certaines régions ont même connu une hausse des loyers. Le volume des transactions a largement augmenté, toutefois, la base de comparaison se rapporte à une période peu réjouissante. Encouragée par la faiblesse de la livre, la demande reste dynamisée par les investisseurs étrangers, ce qui montre que la confiance internationale dans le marché des bureaux britannique reste importante.
- France:** après la faible évolution constatée ces dernières années, l'économie française enregistre actuellement des poussées de croissance. Le pays profite d'une confiance retrouvée, notamment grâce au nouveau président. Dans la lancée, il faut également s'attendre à une amélioration de la situation sur le marché du travail qui devrait dynamiser la demande, particulièrement dans la région parisienne. Dans la capitale, les loyers «prime» pourraient rester à un niveau élevé. Avec de nouvelles éclaircies conjoncturelles et politiques, le climat d'investissement dans le pays s'améliore. Le volume des transactions a augmenté en comparaison annuelle.
- Scandinavie:** le contexte économique positif dans l'espace scandinave a eu des effets dynamisants sur le marché des bureaux. Les loyers «prime» dans les grandes villes ont à nouveau augmenté. Helsinki doit faire face à toujours plus de surfaces vacantes, et une hausse timide des loyers a été constatée.

	Population (en mio.)	Densité de population (personnes/km <sup>2</sup> )	PIB par tête (USD)	Primes loyers surface de bureaux (USD/m <sup>2</sup> /an)	Prime Yield (Office) (en %)	Taux de vacance (en %)	Rating Wüest Partner
Londres	12,4	1'792	53'693	1'542	3,50	4,4	1
Paris	12,0	996	58'742	848	3,10	6,7	6
Oslo	1,3	183	58'152	493	3,80	7,5	29
Stockholm	2,0	284	61'631	695	3,70	7,4	18
Francfort	2,5	652	56'652	499	3,80	9,7	17
Vienne	2,8	307	46'361	334	4,00	5,6	32
Amsterdam	2,5	870	49'200	402	4,40	12,4	25

# Gestion de fortune

## 1<sup>er</sup> semestre 2017

### Immobiliers Commercial Suisse

#### Points forts du portefeuille, souscriptions effectuées, investissements/désinvestissements, projets



Eigerstrasse 58/60, Berne (Image: ZVG)  
Immeuble selon inventaire du portefeuille

L'année dernière, nous avons initié la vente d'un bien immobilier à Kloten qui a été conclue au premier semestre 2017. Ces dernières années, des thèmes tels que l'importance du suivi des locataires et la gestion des logements vacants ont gagné en importance; nous l'avons également constaté et nous penchons encore plus en détail sur ces problèmes depuis quelque temps. Sur la base de ces principes, nous avons travaillé sur différents fronts afin de générer des recettes locatives. Nous appréhendons les particularités du marché local de manière très hétérogène. Le dénominateur commun est toutefois que les négociations contractuelles prennent un certain temps, que les locataires sont devenus généralement plus exigeants et peuvent imposer des exigences plus élevées en raison des situations de marché (par exemple une période exempte de loyer, une participation à l'aménagement du locataire, des possibilités de résiliation anticipée, etc.). Le raccourcissement du cycle de vie des immeubles commerciaux implique que nous renforçons les plans d'investissement, ce que nous avons fait.

### Perspectives – portefeuille

Nos principes stratégiques (Asset Management, gestion des réparations et réalisation d'acquisitions adéquates) nous dirigeront également dans nos actions durant les mois à venir. Nous nous trouvons actuellement dans plusieurs situations de négociations susceptibles d'aboutir à une extension du portefeuille.

Source: Zurich IMRE

#### Unités locatives

	Unités Nombre	Unités Sans surf. %	Surfaces m <sup>2</sup>	Surfaces %
<b>Habitation</b>	292	0,0	19'987	16,0
<b>Bureau</b>	174	0,0	46'236	37,1
<b>Vente</b>	82	1,2	20'830	16,7
<b>Artisanat/industrie</b>	11	0,0	19'658	15,8
<b>Dépôt/archives</b>	150	0,0	13'739	11,0
<b>Gastronomie</b>	7	0,0	752	0,6
<b>Usage spécial: exploitation</b>	5	60,0	26	0,0
<b>Usage secondaire: habitation</b>	17	0,0	565	0,5
<b>Usage secondaire: commercial</b>	15	0,0	382	0,3
<b>Parking intérieur</b>	1'492	99,9	2'395	1,9
<b>Parking extérieur</b>	155	100,0	0	0,0
<b>Parking (moto/vélo)</b>	2	100,0	0	0,0
<b>Surface extérieure</b>	1	0,0	36	0,0
<b>Usage sans surface</b>	24	100,0	0	0,0
<b>Total/Valeur moyenne</b>	<b>2'427</b>	<b>69,1</b>	<b>124'606</b>	<b>100,0</b>

## Rendement

		VM %
<b>Rendement brut</b>	Actuel	5,48
<b>Rendement brut</b>	Annuité	5,59
<b>Rendement net</b>	Annuité	3,78
<b>Taux d'escompte<sup>1</sup></b>		3,76

<sup>1</sup> Moyenne des taux d'escompte pondérée avec les valeurs du marché.

## Revenus locatifs

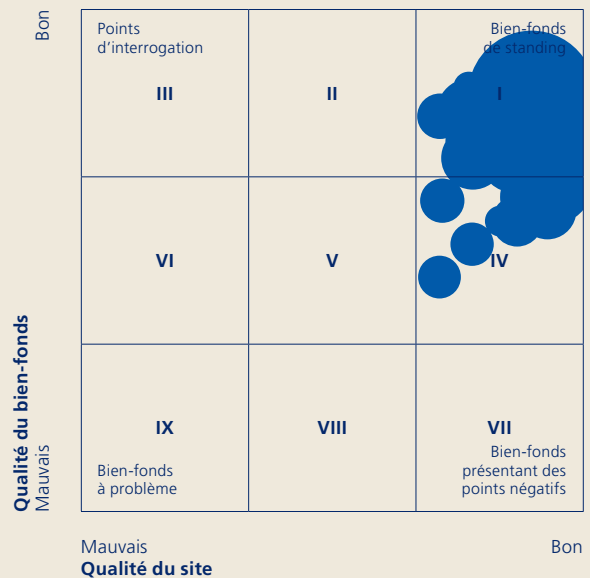
	Actuel Total CHF	Actuel Part en %	Actuel <sup>2</sup> CHF p. m <sup>2</sup>	Vacance %	Potentiel Total CHF	Potentiel <sup>2</sup> CHF p. m <sup>2</sup>
<b>Habitation</b>	4'379'499	14,0	219	8,4	5'296'572	265
<b>Bureau</b>	13'926'740	44,5	301	5,6	12'748'251	276
<b>Vente</b>	6'336'353	20,2	302	15,7	6'686'031	321
<b>Artisanat</b>	2'427'624	7,8	123	0,0	2'376'010	121
<b>Usage spécial</b>	309'714	1,0	348	0,0	262'544	294
<b>Autres</b>	3'930'913	12,6	83	7,9	4'448'515	107
<b>Total</b>	<b>31'310'843</b>	<b>100,0</b>	<b>230</b>	<b>7,8</b>	<b>31'817'922</b>	<b>234</b>

<sup>2</sup> Pour le calcul du revenu par surface, seules les unités présentant des indications de surfaces sont prises en compte

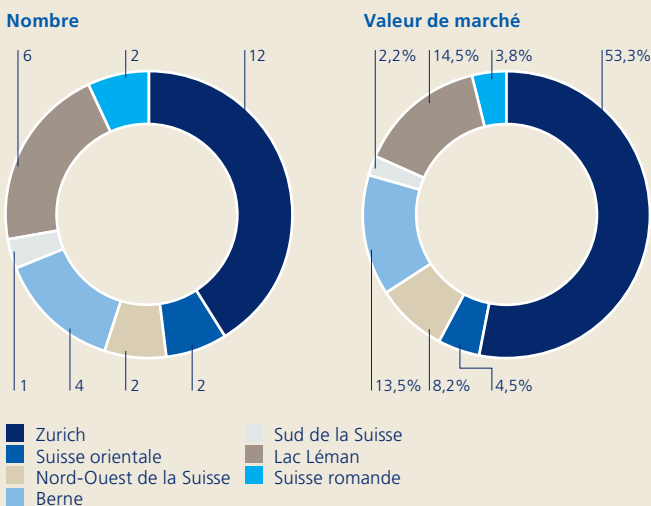
## Bien-fonds par période de construction

	Nombre	Nombre %	VM CHF	VM %
<b>Avant 1900</b>	5	17,2	43'732'000	7,7
<b>1900–1940</b>	1	3,4	12'860'000	2,3
<b>1941–1950</b>	2	6,9	22'850'000	4,0
<b>1951–1960</b>	2	6,9	29'360'000	5,1
<b>1961–1970</b>	4	13,8	55'101'000	9,6
<b>1971–1980</b>	6	20,7	119'550'000	20,9
<b>1981–1990</b>	6	20,7	222'220'000	38,9
<b>1991–2000</b>	2	6,9	37'060'000	6,5
<b>2001–2010</b>	1	3,4	28'510'000	5,0
<b>Dès 2011</b>	0	0,0	0	0,0
<b>Inconnu</b>	0	0,0	0	0,0
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>100,0</b>	<b>571'243'000</b>	<b>100,0</b>

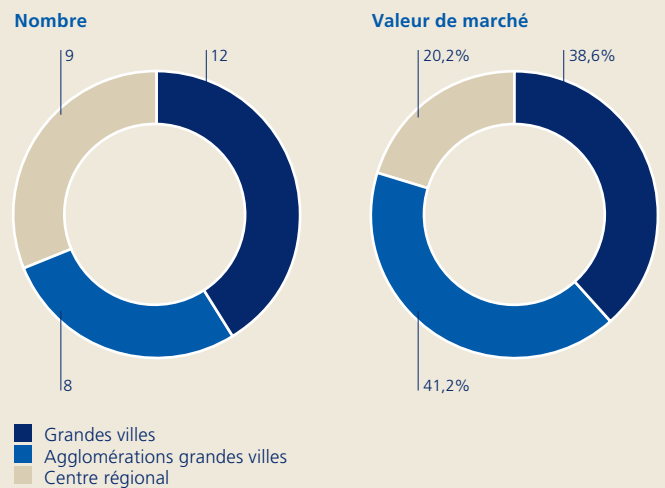
## Matrice du marché



## Bien-fonds par régions



## Bien-fonds par type de commune



## Immobiliers Habitat Suisse

### Points forts du portefeuille, souscriptions effectuées, investissements/désinvestissements, projets



Schlössliweg, Schaffhouse  
(Image: Zurich IMRE)

Le premier semestre 2017 a été placé sous le signe de l'orientation stratégique à long terme du portefeuille afin de réaliser des rendements durables. C'est ainsi que nous avons conclu un mandat d'étude pour un bâtiment de remplacement dans une commune zurichoise attractive. Après l'achèvement des travaux de rénovation importants, nous avons pu remettre l'ensemble des appartements situés dans la Giesshübelstrasse de Zurich à leurs nouveaux locataires. De plus, plusieurs demandes de permis de construire ont été déposées pour des projets d'assainissement, une rénovation intégrale a été lancée, et le début des travaux d'un autre projet de rénovation intégrale est imminent à Bâle. Ces mesures témoignent de notre volonté d'investir de manière rigoureuse dans notre portefeuille immobilier de sorte qu'un volume d'environ 13 millions de francs suisses sera probablement réinvesti dans des rénovations et des assainissements dans les prochains mois. Nous avons tiré profit de la situation actuelle du marché pour vendre six immeubles qui ne sont plus stratégiques à Laufen, St. Margrethen et Zuchwil. Le volume total des ventes s'est élevé à environ 41 millions de francs suisses. À Lucerne, nous avons pu réaliser un achat de 1/2/3 logements locatifs pour un montant de 14 millions de francs suisses. Nous n'avons pas pu réaliser d'autres transactions, même si nous étions parfois très intéressés par d'autres acquisitions, qui ont toutefois souvent été surenchères.

## Perspectives – portefeuille

À notre avis, l'augmentation des logements vacants résultant de l'extension générale de l'offre, ainsi que les loyers consécutifs en légère baisse, ne feront pas encore baisser les prévisions de rendement des investisseurs. L'offre en biens d'investissement dans des emplacements de qualité moindre continuera de croître.

Source: Zurich IMRE

### Unités locatives

	Unités Nombre	Unités Sans surf. %	Surfaces m <sup>2</sup>	Surfaces %
<b>Habitation</b>	4'262	0,0	309'996	94,0
<b>Bureau</b>	43	0,0	4'602	1,4
<b>Vente</b>	35	0,0	3'595	1,1
<b>Artisanat/industrie</b>	22	0,0	3'934	1,2
<b>Dépôt/archives</b>	70	11,4	2'619	0,8
<b>Gastronomie</b>	4	0,0	788	0,2
<b>Loisirs/culture/formation</b>	1	0,0	119	0,0
<b>Usage spécial: exploitation</b>	3	66,7	9	0,0
<b>Usage secondaire: habitation</b>	234	0,4	4'081	1,2
<b>Usage secondaire: commercial</b>	8	0,0	102	0,0
<b>Parking intérieur</b>	2'661	99,8	6	0,0
<b>Parking extérieur</b>	1'015	99,1	9	0,0
<b>Parking (moto/vélo)</b>	43	100,0	0	0,0
<b>Surface extérieure</b>	7	100,0	0	0,0
<b>Usage sans surface</b>	17	100,0	0	0,0
<b>Total/Valeur moyenne</b>	<b>8'425</b>	<b>44,4</b>	<b>329'861</b>	<b>100,0</b>

## Rendement

		VM %
<b>Rendement brut</b>	Actuel	4,82
<b>Rendement brut</b>	Annuité	5,67
<b>Rendement net</b>	Annuité	3,50
<b>Taux d'escompte<sup>1</sup></b>		3,40

<sup>1</sup> Moyenne des taux d'escompte pondérée avec les valeurs du marché.

## Revenus locatifs

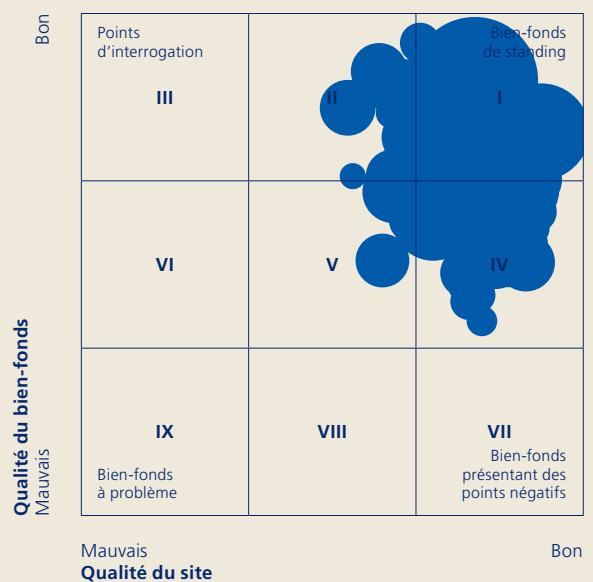
	Actuel Total CHF	Actuel Part en %	Actuel <sup>2</sup> CHF p. m <sup>2</sup>	Vacance %	Potentiel Total CHF	Potentiel <sup>2</sup> CHF p. m <sup>2</sup>
<b>Habitation</b>	60'575'477	88,2	195	9,0	73'883'823	238
<b>Bureau</b>	1'080'802	1,6	235	3,4	1'158'515	252
<b>Vente</b>	983'086	1,4	273	0,0	938'260	261
<b>Artisanat</b>	805'938	1,2	205	4,1	747'375	190
<b>Usage spécial</b>	165'329	0,2	180	0,0	181'531	197
<b>Autres</b>	5'062'169	7,4	85	16,2	5'543'896	89
<b>Total</b>	<b>68'672'800</b>	<b>100,0</b>	<b>195</b>	<b>9,2</b>	<b>82'453'400</b>	<b>235</b>

<sup>2</sup> Pour le calcul du revenu par surface, seules les unités présentant des indications de surfaces sont prises en compte.

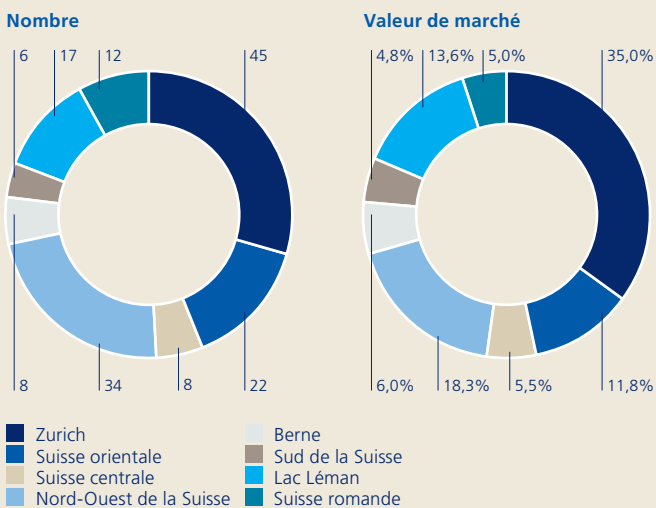
## Bien-fonds par période de construction

	Nombre	Nombre %	VM CHF	VM %
<b>Avant 1900</b>	3	2,0	11'726'000	0,8
<b>1900–1940</b>	14	9,2	91'546'000	6,4
<b>1941–1950</b>	10	6,6	54'863'000	3,9
<b>1951–1960</b>	19	12,5	163'932'000	11,5
<b>1961–1970</b>	28	18,4	253'807'000	17,8
<b>1971–1980</b>	25	16,4	268'987'000	18,9
<b>1981–1990</b>	31	20,4	272'340'000	19,1
<b>1991–2000</b>	3	2,0	34'877'000	2,4
<b>2001–2010</b>	4	2,6	54'250'000	3,8
<b>Dès 2011</b>	15	9,9	217'784'000	15,3
<b>Inconnu</b>	0	0,0	0	0,0
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>100,0</b>	<b>1'424'112'000</b>	<b>100,0</b>

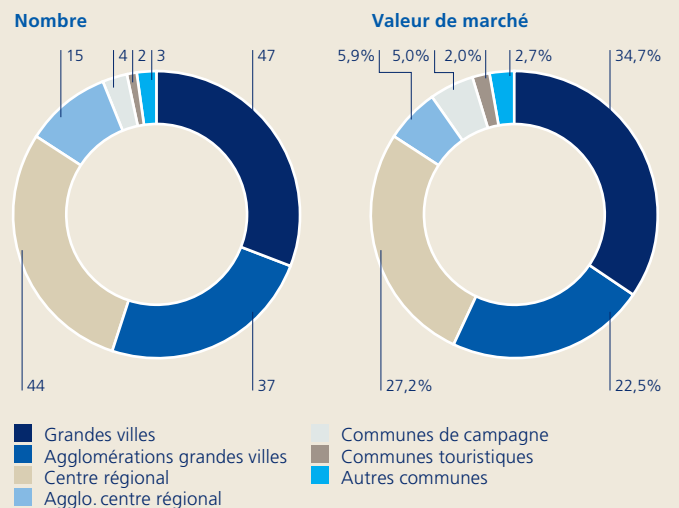
## Matrice du marché



## Bien-fonds par régions



## Bien-fonds par type de commune





## Immobiliers Europe Direct

### Points forts du portefeuille, souscriptions effectuées, investissements/désinvestissements, projets



Immeuble de bureaux Résonance à Paris-Bagneux (Image: Schroders)

**Portefeuille:** au premier semestre 2017, Immobiliers Europe Direct (IED) a réalisé trois nouveaux investissements. Dorénavant, son portefeuille compte 28 biens (+3) répartis dans sept pays (+1). Parallèlement, le portefeuille existant a pu réaliser une solide croissance de sorte que le portefeuille est passé au total de 136 millions d'euros à environ 736 millions d'euros. Les recettes nettes ont augmenté de 29,5 millions d'euros à 36,7 millions d'euros par an. Simultanément, la durée moyenne des contrats de location stabilisée à 6,1 ans est assurée à long terme. Dans la même période, le taux de perte de loyer a augmenté pour passer de 4,22 pour cent à 10,9 pour cent. Cette augmentation est principalement due au nouvel investissement à Paris.

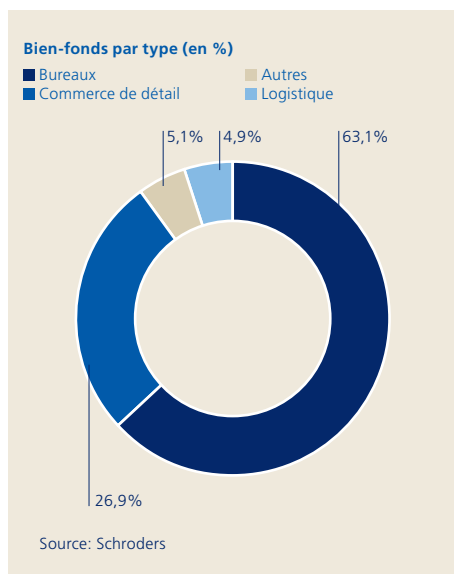
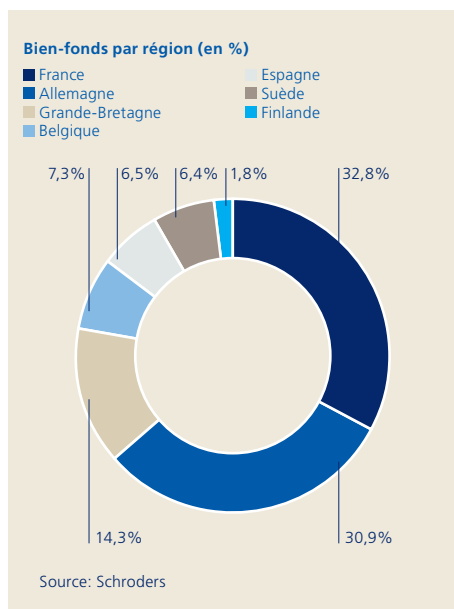
**Souscriptions:** jusqu'à la fin juin de cette année, de nouveaux engagements de capitaux d'un montant total de 19,6 millions d'euros ont été enregistrés, dont 18,6 millions d'euros au premier trimestre. Dorénavant, IED compte au total 22 investisseurs et, grâce à des investissements réguliers réalisés au premier semestre, le taux de souscription de tous les engagements est de 96,2 pour cent, un résultat réjouissant.

**Marché des transactions:** malgré une intensité concurrentielle ininterrompue sur les marchés européens de l'immobilier, IED a pu conclure trois nouvelles acquisitions jusqu'en juin. Parmi elles, les deux investissements annoncés au printemps dans le Rotebro suédois (centre commercial, 45 millions d'euros) et dans l'immeuble de bureaux Résonance à Paris-Bagneux (50,1 pour cent d'une joint-venture pour environ 65 millions d'euros). En mai, le centre commercial Metromar de Séville (50 pour cent d'une joint-venture pour environ 29 millions d'euros) a également été intégré au portefeuille, ce qui constitue le deuxième placement en Espagne pour IED.

**Asset Management:** la gestion active du portefeuille a continué de façon ininterrompue aux premier et deuxième trimestres. Les projets d'extension et de rénovation prévus à Stockholm et à Helsinki se sont poursuivis, tandis que d'importants succès de location ont pu être remportés à Berlin (Mollstrasse et Ostkreuz), à Munich et à Manchester. Dans le même temps, la première location de surfaces vacantes dans l'immeuble Résonance nouvellement acquis à Paris a pu débuter.

**Désinvestissements:** aucune vente n'a eu lieu au premier semestre.

## Perspectives – Portefeuille



Suite aux élections aux Pays-Bas et en France, l'instabilité politique diminue en Europe alors que les perspectives de croissance s'améliorent encore dans le même temps, avec la persistance des faibles taux d'intérêt. Cette croissance se poursuit sur les marchés d'utilisateurs européens où le potentiel de croissance des loyers continue de croître, en raison de la baisse des logements vacants et du taux modéré de réalisations. Globalement, les investissements immobiliers restent donc attractifs, même si les rendements se sont stabilisés à un faible niveau. Pour le second semestre, nous prévoyons toujours une activité d'investissement élevée et une concurrence forte entre les investisseurs, raison pour laquelle le volume des transactions pourrait légèrement reculer, et les rendements chuter de nouveau un peu le cas échéant.

### Rendement des fonds

	Depuis le lancement (30.11.2013)	2014 (année civile)	2015 (année civile)	2016 (année civile)	2017 (jusqu'au 30.06.2017)
<b>Rendement cash-flow net<sup>1</sup></b>	11,7%	3,0%	3,1%	3,4%	1,7%
<b>Fluctuation de valeur</b>	6,0%	4,8%	13,8%	0,2%	1,6%
<b>Rendement total</b>	<b>18,4%</b>	<b>8,0%</b>	<b>17,4%</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,4%</b>
<b>Taille du portefeuille</b>		EUR 109,9 mio.	EUR 278,2 mio.	EUR 503,0 mio.	EUR 573,7 mio.

<sup>1</sup> Les rendements cash-flow net sont fortement influencés par l'instant de l'acquisition de l'immeuble. Le rendement cash-flow net du portefeuille augmentera dès que les immeubles seront évalués sur une période comptable complète.

### Points forts du portefeuille (au 30.06.2017)

<b>Lancement</b>	janvier 2013
<b>Nombre d'investisseurs</b>	22
<b>Nombre de biens immobiliers</b>	28
<b>Engagements de capital</b>	EUR 517,6 mio.
<b>Taux de souscription</b>	96,2%
<b>Volume total</b>	EUR 789 mio.
<b>Valeur d'inventaire</b>	EUR 587,2 mio.
<b>Coefficient de financement étranger</b>	24,7%
<b>TERisa GAV</b>	0,99%
<b>TERisa NAV</b>	1,31%

### Aperçu du portefeuille

	Biens immobiliers Nombre	Surface locative m <sup>2</sup>	Locataires Nombre	Revenus locatifs EUR 1'000/Part	ERV (Gross) EUR mio./Part	Vacance %	WAULT Break <sup>1</sup> Ans	Financement de la dette EUR mio./%
<b>Allemagne</b>	7	126'000	111	12'337/ 34%	13,8/ 31%	2,14	5,2	65,4/28,8%
<b>France</b>	9	72'000	46	9'943/ 27%	12,9/ 29%	18,92	6,1	30,1/12,4%
<b>Grande-Bretagne</b>	2	76'000	74	5'306/ 14%	6,9/ 16%	7,76	9,0	46,1/43,9%
<b>Belgique</b>	6	37'000	15	2'891/ 8%	3,2/ 7%	7,34	4,0	9,0/18,7%
<b>Espagne</b>	2	30'000	52	3'193/ 9%	3,2/ 7%	1,10	4,4	11,7/21,8%
<b>Suède et Finlande</b>	2	25'000	21	3'042/ 8%	4,3/ 10%	30,38	8,8	19,5/32,6%
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>366'000</b>	<b>319</b>	<b>36'712/100%</b>	<b>44,3/100%</b>	<b>10,94</b>	<b>6,1</b>	<b>181,8/24,7%</b>

<sup>1</sup> WAULT Break: weighted average unexpired lease term at next break c.-à-d. durée de location restante moyenne jusqu'à l'échéance de résiliation suivante.

# Vue d'ensemble des performances

## Immobiliers Commercial Suisse

### Caractéristiques

<b>Manager</b>	ZIMRE
<b>ISIN</b>	CH0032598069
<b>Bloomberg Ticker</b>	ZAIMMGS SW
<b>Référence</b>	KGAST Immo-Index Commercial (KGAST COMM)
<b>Émission</b>	07.2007
<b>Exercice</b>	01.01.–31.12.
<b>Currency</b>	CHF
<b>Monnaies</b>	CHF
<b>Volume (en mio.)</b>	564,09
<b>Valeur d'inventaire (NAV)</b>	1'643.47
<b>Management Fee</b>	0,40%
<b>TER (selon CAFP)</b>	0,64%
<b>Spread</b>	Max. 7,00%
<b>Achat/vente</b>	Hebdomadaire

Informations supplémentaires sur [www.zurich-fondation.ch](http://www.zurich-fondation.ch)

### Univers de placement

Le groupe de placement «Immobiliers Commercial Suisse» investit essentiellement dans les immeubles commerciaux. La valorisation annuelle des biens immobiliers est effectuée par le leader du marché Wüest Partner. La gestion est assurée par l'équipe chevronnée de Zurich IMRE SA. Les biens immobiliers sont diversifiés concernant la dimension, la structure de l'âge et la situation géographique.

### Performance (nette en %, en CHF)

	Zurich	Référence
<b>1 mois</b>	-0,36	0,28
<b>3 mois</b>	1,51	1,06
<b>Année en cours</b>	2,60	2,20
<b>1 an p.a.</b>	5,36	5,72
<b>5 ans p.a.</b>	4,24	5,67
<b>10 ans p.a.</b>	-	-
<b>Depuis le lancement p.a.</b>	5,14	5,52

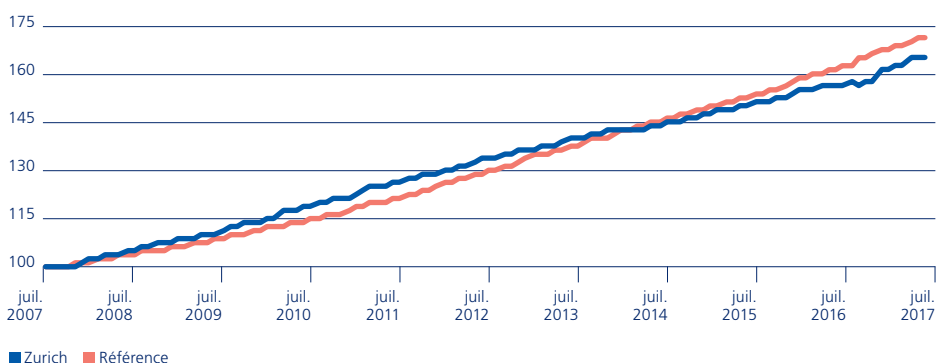
### Risque (en %)

	Zurich	Référence
<b>1 an p.a.</b>	2,45	0,65
<b>5 ans p.a.</b>	1,30	0,58
<b>10 ans p.a.</b>	-	-
<b>Depuis le lancement p.a.</b>	1,10	0,54

### Chiffres clés selon CAFP (en %, semestriels)

	Zurich
<b>Dividend ratio</b>	0,00
<b>Payout ratio</b>	0,00
<b>Ratio charges d'exploitation (TERisa) GAV</b>	0,31
<b>Ratio charges d'exploitation (TERisa) NAV</b>	0,33
<b>Marge bénéficière d'exploitation (EBIT)</b>	79,74
<b>Rendements de capital propre (ROE)</b>	2,60
<b>Coefficient de financement étranger</b>	1,49
<b>Taux de non-réalisation de loyers</b>	8,67
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	2,42

### Performance (nette, indexée)



## Immobiliers Habitat Suisse

### Caractéristiques

<b>Manager</b>	ZIMRE
<b>ISIN</b>	CH0018192903
<b>Bloomberg Ticker</b>	ZAIMMWS SW
<b>Référence</b>	KGAST Immo-Index Residential (KGAST RESI)
<b>Émission</b>	04.2004
<b>Exercice</b>	01.01.–31.12.
<b>Currency</b>	CHF
<b>Monnaies</b>	CHF
<b>Volume (en mio.)</b>	1'353,61
<b>Valeur d'inventaire (NAV)</b>	2'445.53
<b>Management Fee</b>	0,40%
<b>TER (selon CAFP)</b>	0,67%
<b>Spread</b>	Max. 7,00%
<b>Achat/vente</b>	Hebdomadaire

Informations supplémentaires sur [www.zurich-fondation.ch](http://www.zurich-fondation.ch)

### Univers de placement

Le groupe de placement «Immobiliers Habitat Suisse» investit dans des logements. La valorisation annuelle des biens immobiliers est effectuée par le leader du marché Wüest Partner. La gestion est assurée par l'équipe chevronnée de Zurich IMRE SA. Les biens immobiliers sont bien diversifiés concernant la dimension, la structure de l'âge et la situation géographique.

### Performance (nette en %, en CHF)

	Zurich	Référence
<b>1 mois</b>	1,07	0,48
<b>3 mois</b>	2,42	1,40
<b>Année en cours</b>	3,64	2,36
<b>1 an p.a.</b>	8,16	5,88
<b>5 ans p.a.</b>	7,79	5,70
<b>10 ans p.a.</b>	7,19	5,54
<b>Depuis le lancement p.a.</b>	7,03	5,28

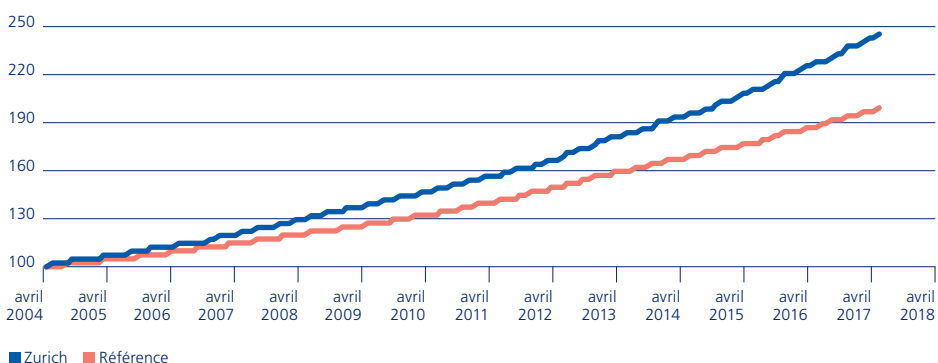
### Risque (en %)

	Zurich	Référence
<b>1 an p.a.</b>	1,85	0,65
<b>5 ans p.a.</b>	1,79	0,58
<b>10 ans p.a.</b>	1,37	0,54
<b>Depuis le lancement p.a.</b>	1,27	0,52

### Chiffres clés selon CAFP (en %, semestriels)

	Zurich
<b>Dividend ratio</b>	0,00
<b>Payout ratio</b>	0,00
<b>Ratio charges d'exploitation (TERisa) GAV</b>	0,34
<b>Ratio charges d'exploitation (TERisa) NAV</b>	0,38
<b>Marge bénéficière d'exploitation (EBIT)</b>	74,32
<b>Rendements de capital propre (ROE)</b>	3,61
<b>Coefficient de financement étranger</b>	3,88
<b>Taux de non-réalisation de loyers</b>	6,81
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	3,18

### Performance (nette, indexée)



## Immobiliers Europe Direct

### Caractéristiques

<b>Manager</b>	Schroders
<b>ISIN</b>	CH0183503272
<b>Bloomberg Ticker</b>	ZAIEUDP SW
<b>Référence</b>	–
<b>Émission</b>	12.2012
<b>Exercice</b>	01.01.–31.12.
<b>Currency</b>	EUR
<b>Monnaies</b>	EUR
<b>Volume (en mio.)</b>	587,20
<b>Valeur d'inventaire (NAV)</b>	1'287,55
<b>Management Fee</b>	0,70%
<b>TER (selon CAFP)</b>	0,95%
<b>Spread</b>	Max. 3,00%
<b>Achat/vente</b>	Selon prospectus

Informations supplémentaires sur [www.zurich-fondation.ch](http://www.zurich-fondation.ch)

### Univers de placement

Les investissements directs se concentrent dans des biens immobiliers «Core» ou «Core Plus» avec des contrats de bail de longue durée et un taux de location élevé dans des moyennes et grandes villes des pays ciblés. Les biens immobiliers considérés sont principalement destinés à un usage commercial dans les secteurs de la logistique, du commerce de détail et des bureaux.

### Performance (nette en %, en CHF)

	Zurich	Benchmark
<b>3 mois</b>	1,36	–
<b>Année en cours</b>	3,36	–
<b>1 an p.a.</b>	6,40	–
<b>5 ans p.a.</b>	–	–
<b>10 ans p.a.</b>	–	–
<b>Depuis le lancement p.a.</b>	7,31	–

### Risque (en %)

	Zurich	Benchmark
<b>1 an p.a.</b>	2,85	–
<b>5 ans p.a.</b>	–	–
<b>10 ans p.a.</b>	–	–
<b>Depuis le lancement p.a.</b>	6,97	–

### Chiffres clés selon CAFP (en %, semestriels)

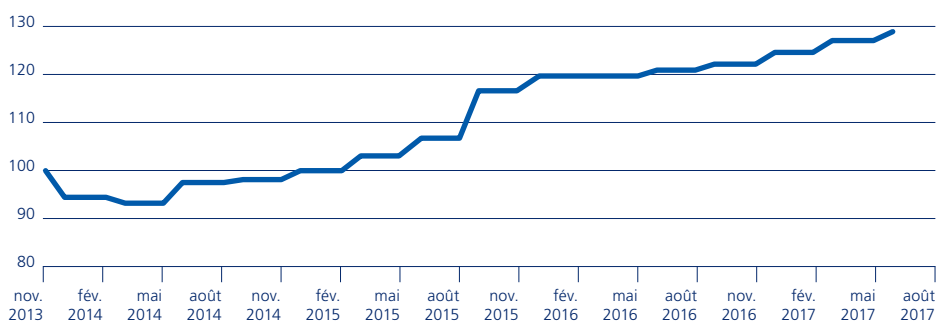
	Zurich
<b>Dividend ratio</b>	0,00
<b>Payout ratio</b>	0,00
<b>Ratio charges d'exploitation (TERisa) GAV*</b>	0,99
<b>Ratio charges d'exploitation (TERisa) NAV*</b>	1,31
<b>Marge bénéfice d'exploitation (EBIT)</b>	68,37
<b>Rendements de capital propre (ROE)</b>	3,25
<b>Coefficient de financement étranger</b>	24,71
<b>Taux de non-réalisation de loyers</b>	8,03

\* TERisa Chiffres clés annualisés

### Structure d'utilisation (en %)

	Zurich
<b>Bureau/Commerce</b>	63,13
<b>Commerce</b>	26,88
<b>Logistics</b>	4,87
<b>Autres</b>	5,12

### Performance (nette, indexée)



■ Zurich



# Glossaire

## **Placement immobilier direct ou indirect**

Les placements immobiliers directs prévoient l'achat ou l'acquisition direct(e) de biens immobiliers par des personnes physiques ou morales. Pour des raisons fiscales et autres, ce placement peut être opéré par une holding ou des «sociétés à finalité spécifique» («Special Purpose Vehicles»). En revanche, les placements immobiliers indirects prévoient l'acquisition de parts de sociétés immobilières ou de fonds immobiliers.

## **Fortune globale**

Fortune globale du groupe de placement, y compris les espèces et le capital externe.

## **Valeur d'inventaire nette (VIN)**

La VIN (valeur d'inventaire nette) ou valeur intrinsèque correspond à la fortune brute consolidée diminuée des obligations consolidées.

## **Spread**

Décompte relatif à une majoration fixe pour dépenses, respectivement à une baisse pour rachat fixe (protection contre la dilution de la performance du fonds).

## **TER selon CAFP**

L'indication correspond au taux de charges d'exploitation (Total Expense Ratio) au cours du dernier exercice clôturé et n'offre aucune garantie pour un montant respectif à l'avenir.

Toutes les informations contenues dans ce document ont été établies avec soin et en toute conscience. Zurich Invest SA et 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. La performance historique ne constitue pas un indicateur de la performance actuelle ou future.

Le document sert uniquement à des fins d'information et à l'utilisation par le destinataire. Il ne représente ni une offre ni une recommandation pour l'acquisition de produits financiers et il ne dispense pas le destinataire de sa propre appréciation ou de l'appréciation de tiers.

Les informations ne constituent pas une aide à la décision pour des conseils économiques, juridiques, fiscaux ou autres. Tous les documents constituant les bases légales d'un investissement peuvent être obtenus gratuitement auprès de Zurich Invest SA ou de Zurich fondation de placement. Toute reproduction et/ou transmission même partielle du présent document requiert l'approbation écrite de Zurich Invest SA. Les informations ne sont notamment pas destinées à la vente aux États-Unis. Il est interdit de proposer les produits financiers mentionnés dans le présent document aux États-Unis ou de les vendre à des contribuables assujettis à l'impôt aux États-Unis.

---

**Zurich fondation de placement**  
Case postale, CH-8085 Zurich  
Téléphone +41 (0)44 628 7888, Fax +41 (0)44 629 1866  
fondation@zurich.ch, www.zurich-fondation.ch

52352-1710

