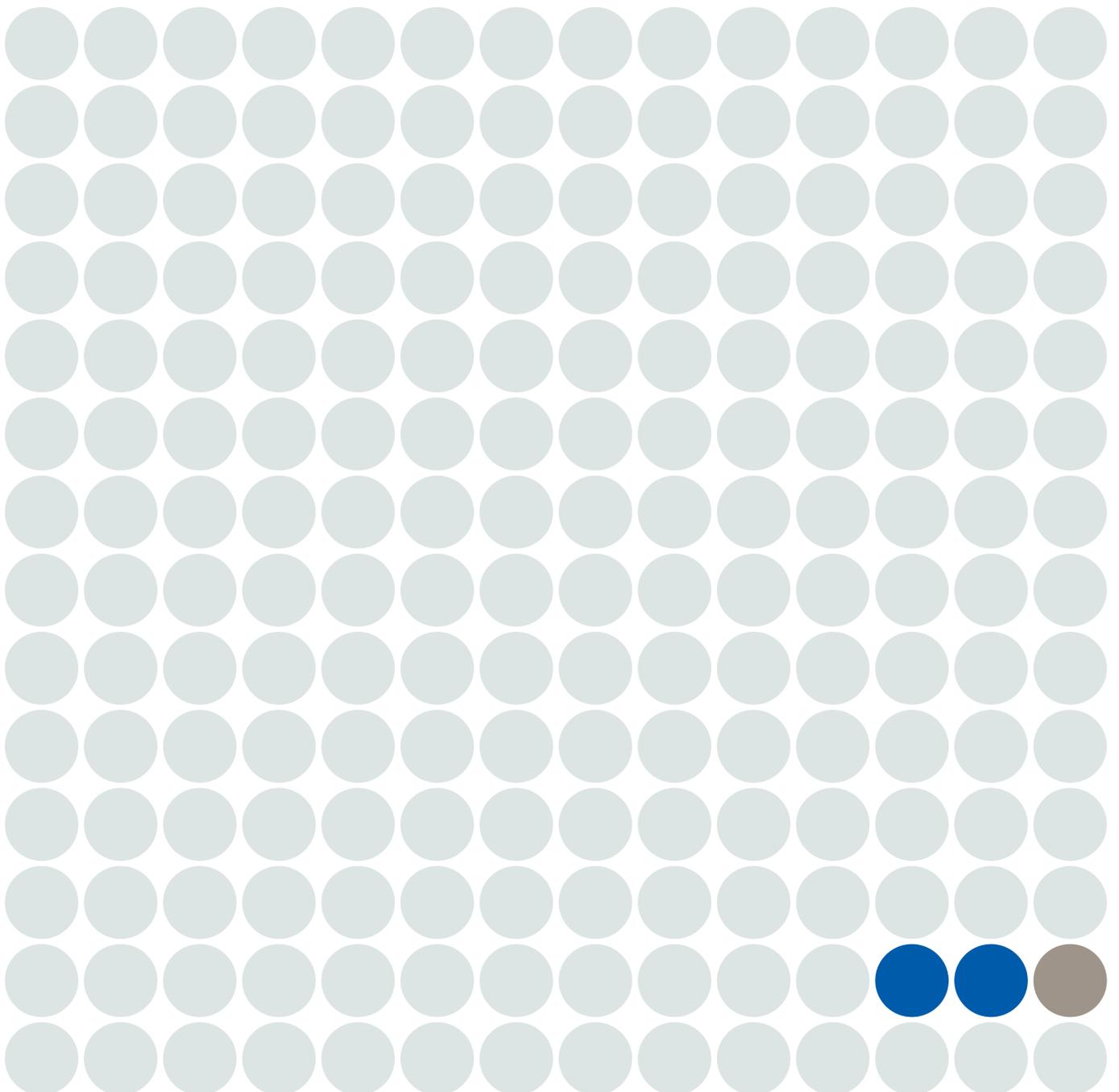


Immobilier Europe Direct – le complément idéal de votre portefeuille immobilier



Ce qui distingue Immobilier Europe Direct

Immobilier Europe Direct de la Zurich fondation de placement en un coup d'œil

- Placements directs en Europe – l'un des plus importants marchés immobiliers au monde
- Accès à une offre d'immeubles minutieusement sélectionnés dans des métropoles et villes européennes très prometteuses
- Rendements des placements attrayants et stables avec l'avantage d'une diversification internationale
- Mise en place professionnelle et systématique d'un produit mûrement réfléchi
- Schroders, gérant de fortune expérimenté et reconnu dont la performance est prouvée depuis des années, et jouissant d'une implantation locale
- Surveillance de l'activité du gérant de fortune par Zurich Invest SA
- Structure innovante, transparente et rentable
- Exclusivement pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses

Immobilier Europe Direct a été développé spécialement pour les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts qui souhaitent investir dans l'immobilier hors de Suisse. Le groupe de placement est constitué pour une durée illimitée et libellé en euros. Ses investissements stratégiques sont axés sur des immeubles à usage commercial détenus directement sur les marchés immobiliers européens les plus attractifs.

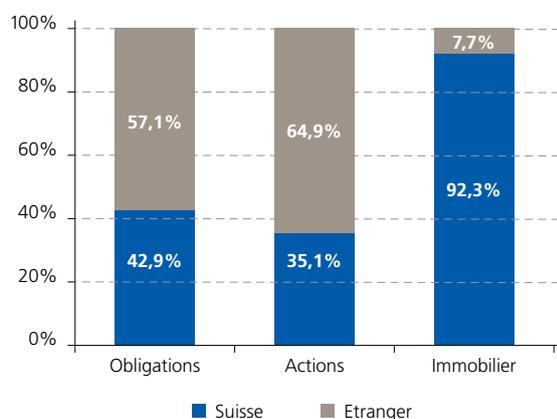
Grâce à ses deux partenaires d'envergure, l'approche d'Immobilier Europe Direct est unique en son genre: Schroders se positionne comme un expert immobilier reconnu jouissant d'une présence locale dans le monde entier et qui a l'expérience requise en termes de placement, tandis que la Zurich fondation de placement est synonyme de transparence, de sécurité et de coûts avantageux.

Le groupe de placement poursuit une stratégie de placement Core et Core+, axée en conséquence sur les régions et groupes d'utilisateurs suivants:

- Plus de 50 pour cent de la valeur vénale déclarée sont investis dans les principaux marchés européens que sont l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni. D'autres investissements opérés notamment dans les pays nordiques ainsi qu'au Benelux compléteront l'allocation.
- Au niveau sectoriel, le groupe de placement concentre ses investissements sur les immeubles de première qualité affectés à la logistique, au commerce de détail et à des bureaux. Aucun investissement n'est prévu dans des immeubles d'habitation.

Immobilier Europe Direct se caractérise par des revenus stables, un contrôle fiable des coûts et une organisation fiscalement avantageuse.

Voici comment les caisses de pension investissent:



Graphique 1: répartition des placements des caisses de pension suisses (source: Office fédéral de la statistique OFS, statistiques des caisses de pension 2013)

De bonnes raisons pour investir dans Immobilier Europe Direct

Une plus grande diversification

Les caisses de pension suisses investissent à peine 7 pour cent de leur fortune immobilière à l'étranger, bien que la réglementation autorise une quote-part pouvant atteindre un tiers. Elles ne profitent donc pas des précieux avantages offerts par la diversification. En revanche, cette possibilité est largement exploitée dans les catégories de placement «Actions» ou «Obligations», comme le montre le graphique 1. Immobilier Europe Direct ouvre l'accès à un portefeuille de biens à usage commercial largement diversifié au niveau des pays, des devises et des secteurs, permettant ainsi de profiter judicieusement des différents cycles économiques au niveau européen.

Un choix plus vaste et une meilleure liquidité du marché

En raison de la restriction de l'offre et de l'intensité de la concurrence, les investisseurs institutionnels ont de plus en plus de mal à trouver des immeubles commerciaux attractifs et de qualité en Suisse. Le graphique 2 montre que la part de l'immobilier suisse dans l'ensemble du marché européen s'élève à peine à 5 pour cent pour un volume de 3'200 milliards d'euros (chiffres de la fin 2011). A l'inverse, l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni, par exemple, qui constituent les principaux pays du groupe de placement, représentent plus de la moitié du marché immobilier européen. Immobilier Europe Direct vous offre ainsi la possibilité d'élargir votre portefeuille immobilier actuel et de profiter d'une meilleure liquidité du marché grâce à un univers de placement plus vaste.

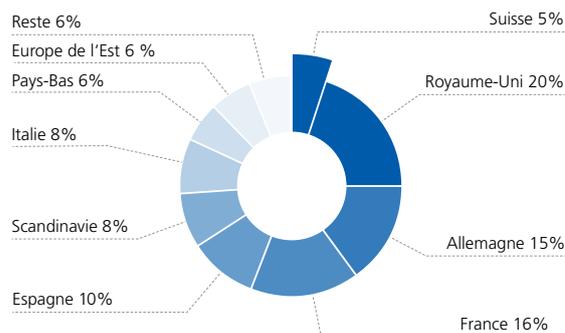
Des prévisions de rendements attractifs à long terme

Le graphique 3 vous montre que les rendements dans les villes européennes sont plus intéressants que dans les centres urbains suisses.

En tant que complément de votre portefeuille immobilier, un placement dans Immobilier Europe Direct vous offre un accès direct au marché européen de l'immobilier commercial avec, à la clé, des opportunités de rendements intéressants.

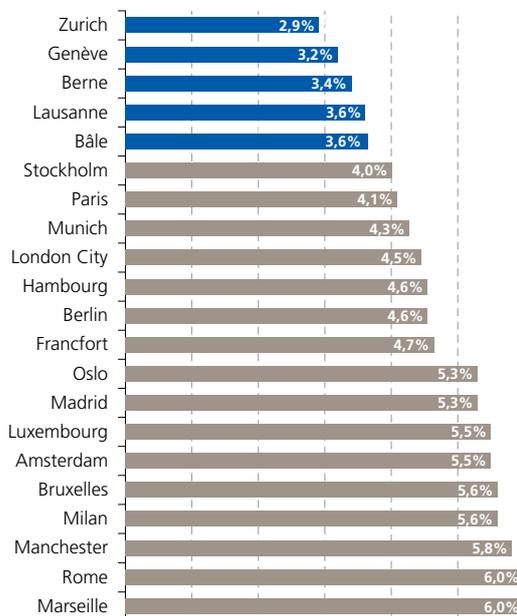
Immobilier Europe Direct offre donc un complément idéal aux investisseurs qui souhaitent améliorer durablement le profil risque/rendement de leurs portefeuilles immobiliers en incluant des placements diversifiés dans des biens immobiliers de première qualité en Europe.

Marché immobilier européen



Graphique 2: volume total du marché immobilier européen fin 2012 (source: DTZ)

Rendement des bureaux en Europe



Graphique 3: rendement des bureaux de première catégorie au 2^{ème} trimestre 2014 (source: Wüest et Partner, juillet 2014, Europe: PMA, 2^{ème} trimestre 2014)

Immobilier Europe Direct – taillé sur mesure pour les institutions de prévoyance professionnelle

Les avantages d'une holding luxembourgeoise en un coup d'œil:

- Pays reconnu au niveau international pour les holdings
- Excellent réseau avec des allègements fixés par convention avec pratiquement tous les pays de l'UE
- Pas d'impôt à la source sur les intérêts et les dividendes
- Souplesse des autorités fiscales ayant des pratiques semblables à celles de la Suisse
- Reconnaissance de la directive européenne sur la fiscalité des revenus de l'épargne et meilleure protection au regard du droit fiscal
- Fiscalité avantageuse dans les ventes immobilières dans la plupart des pays européens, transposée par les Share Deals

Des conditions de placement sûres et une prise en compte optimale des évolutions réglementaires

L'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2) révisée il y a peu permet aux institutions de prévoyance professionnelle d'investir dorénavant jusqu'à 10 pour cent de leur fortune globale dans des biens immobiliers à l'étranger. La Zurich fondation de placement, sous la surveillance de la «Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle», propose le groupe de placement Immobilier Europe Direct en exclusivité aux institutions suisses de prévoyance professionnelle qui sont exonérées d'impôts. Les investisseurs bénéficient ainsi de la sécurité offerte par les directives de placement qui sont réglementées dans la LPP, art. 53 OPP2.

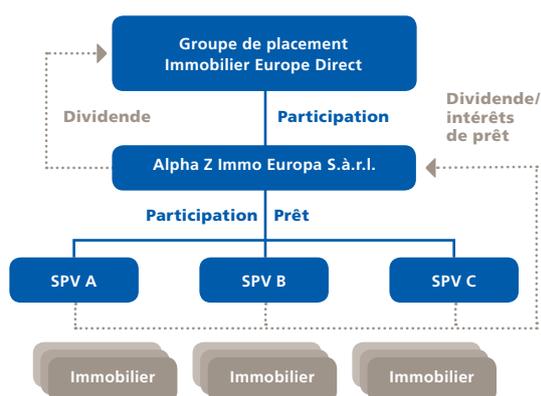
Droits d'émission et de rachat

À l'issue de la première vague de souscriptions, les investisseurs peuvent effectuer des souscriptions ou engager du capital à hauteur d'un montant donné (à partir de 1 million d'euros) de façon trimestrielle. Les appels en capitaux dépendent des besoins; autrement dit, ils ont lieu dès que le gérant de fortune peut effectuer des investissements immobiliers conformément aux directives de placement. Si aucune opportunité d'achat intéressante ne se présente ou que celles-ci sont limitées, la garantie de capital s'éteint au plus tard 24 mois après la date de clôture des souscriptions.

Le rachat de parts peut être demandé par les investisseurs moyennant un préavis d'un an à la fin de l'année civile. Toutefois, aucune part ne pourra être rachetée pendant les deux premières années, le délai commençant à courir dès la clôture de la première vague de souscriptions.

Des détails complémentaires sur les conditions d'émission et de rachat sont indiqués dans le prospectus du Groupe de placement (disponible auprès de la Zurich fondation de placement).

Structure de la holding



Graphique 4: source: Zurich Invest SA

Un concept de placement optimisé grâce à une structure holding au Luxembourg

Les investissements dans Immobilier Europe Direct sont opérés par des «sociétés à finalité spécifique» (les SPV). De leur côté, ces sociétés de placement sont détenues par la Zurich fondation de placement dans une holding de droit luxembourgeois (Alpha Z Immo Europa S.à.r.l.).

Tant la holding que les SPV locales ont été fondées en vue d'optimiser les conditions opérationnelles et fiscales et de

minimiser les risques pour le groupe de placement. Elles sont la propriété exclusive de la Zurich fondation de placement et sont entièrement contrôlées par cette dernière.

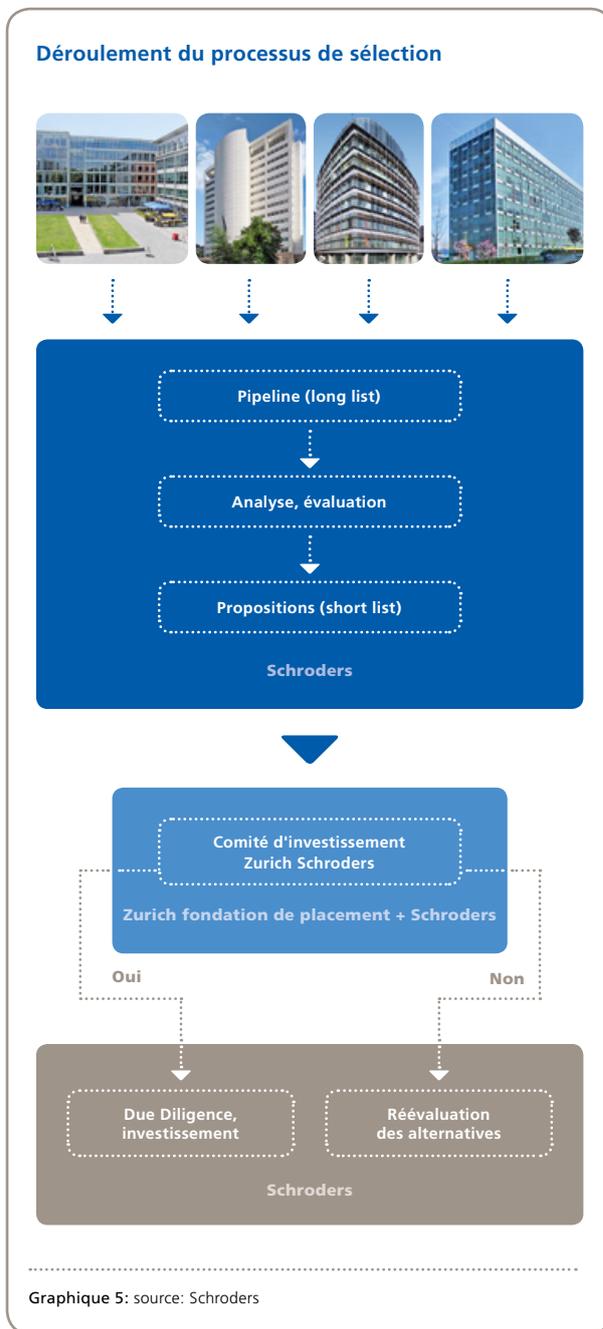
Le groupe de placement investit le capital sous forme de participations et de prêts dans des immeubles commerciaux de première qualité en Europe via la holding Alpha Z Immo Europa S.à.r.l. ou les SPV.

Les SPV reversent les bénéfices réalisés sous forme d'un dividende ou d'intérêts périodiques à Alpha Z Immo Europa S.à.r.l. qui les redistribue à son tour au groupe de placement. De même, les fonds libérés peuvent être versés sous forme de remboursement de capital ou de prêts au groupe de placement. Les distributions aux investisseurs du groupe de placement ont en principe lieu une fois par an, et aucune distribution n'est prévue en cours d'année. C'est le conseil de fondation qui décide de la distribution des bénéfices ou de leur réinvestissement dans le groupe de placement.

Une expertise locale et un processus d'investissement structuré

L'expertise locale joue un rôle important tant pour la composition que pour l'implémentation de tout portefeuille immobilier. Avec l'équipe d'investissements de Schroders, Immobilier Europe Direct dispose d'un gérant de fortune professionnel doté d'un réseau étendu et d'une grande connaissance du marché des immeubles commerciaux en Europe.

Au cœur du concept de placement figurent les équipes locales qui identifient en permanence les possibilités d'investissement adéquates sur les différents marchés visés. Ensuite, un processus d'analyse détaillée permet à l'équipe de gestion de sélectionner les biens immobiliers les plus intéressants. Finalement, un comité de placement commun, constitué du gérant de fortune et de la fondation de placement, examine et entérine la décision de placement finale. Ce processus permet non seulement de prendre des décisions efficaces et fondées mais garantit également la grande qualité du portefeuille immobilier.



Des partenaires de qualité

Zurich fondation de placement Immobilier Europe Direct – principales caractéristiques

Informations générales

| | |
|--|---|
| Prestataire et administrateur | Zurich fondation de placement |
| Gestion de fortune | Schroder Investment Management (Switzerland) AG |
| Banque dépositaire | RBC Investor Services, Zurich |
| ISIN | CH0183503272 |
| Valeur | 183.503.27 |
| Droit de signature | Institutions de prévoyance du personnel selon l'art. 48 LPP |
| Catégorie de placement conformément à l'OPP2 | Biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété |
| Exercice comptable | 1 ^{er} janvier au 31 décembre |
| Horizon de placement | open-ended/à long terme |
| Risques de change | Non couverts |

Frais et autres informations

| | |
|--|---|
| Frais de gestion | 0,7% par an (fortune globale) |
| Frais de performance | --- |
| Commission d'émission ou supplément de commission d'émission | 0,0% max. 5,0% (1 ^{ère} période de souscription) (périodes de souscription suivantes) |
| Commission de rachat ou supplément de commission de rachat | max. 2,0% |
| Distribution des revenus | annuelle |
| Monnaie | Euro (EUR) |
| Montant minimal de souscription | EUR 1 million |

Directives de placement

| Pays et régions | Allocation |
|--|------------|
| Allemagne | 10 – 40% |
| France | 10 – 35% |
| Royaume-Uni | 10 – 35% |
| Benelux (Belgique, Pays-Bas, Luxembourg) | 0 – 20% |
| Pays nordiques (Danemark, Finlande, Islande, Norvège, Suède) | 0 – 20% |
| Autres pays | --- |
| Italie, Autriche, Espagne | 0 – 20% |
| Grèce, Irlande, Portugal | 0 – 10% |

| Groupe d'utilisation | Allocation |
|--|------------|
| Bureaux | 35 – 75% |
| Commerce de détail | 15 – 65% |
| Logistique | 0 – 20% |
| Autres groupes d'utilisation (p. ex. parts d'habitation dans des immeubles à utilisation commerciale mixte, restaurants et entreprises de restauration, hôtels, surfaces commerciales, entrepôts et autre utilisation commerciale) | 0 – 20% |

Zurich Invest SA et son engagement à l'égard des investisseurs

Forte d'un volume d'actifs sous gestion de plus de 12 milliards de francs suisses, Zurich Invest SA, une filiale à 100 pour cent de Zurich Compagnie d'Assurances SA, est un prestataire important de solutions de placement attractives pour les clients institutionnels et privés. Dans toutes les catégories de placement, les investisseurs bénéficient d'une sélection autonome et d'un contrôle permanent des gérants de fortune. Ces avantages et l'offre complète de prestations de services font de Zurich Invest SA un partenaire fiable pour les investisseurs exigeants.

Schroders, un savoir-faire mondial avec une présence locale

Schroder Investment Management (Switzerland) AG est le gérant de fortune d'Immobilier Europe Direct de la Zurich fondation de placement. Schroders est présent dans le monde entier et est fort de plus de 200 ans d'expérience dans les opérations de placement. L'entreprise figure parmi les 100 plus gros titres de la Bourse de Londres (LSE) et y est cotée depuis 1959. Schroders gère plus de 280 milliards de francs suisses et fait partie des plus grands gérants de fortune.

Schroders gère des fonds immobiliers depuis 1971 pour un volume global de plus de 14 milliards de francs suisses (chiffres fin juin 2012). Elle offre des fonds immobiliers tant ouverts que fermés avec différents profils de risque/rendement et différentes stratégies de placement. Schroders dispose d'un large réseau immobilier qui compte une centaine de spécialistes dans toute l'Europe.

Schroder Property Investment Management (Luxembourg) S.à.r.l. assiste la holding et les sociétés à finalité spécifique de ce groupe de placement au niveau opérationnel et administratif. Ses prestations de services couvrent, entre autres, la comptabilité, la consolidation, le cash management et la fiscalité.

Surveillance indépendante par Zurich Invest SA

Outre la révision externe et l'établissement de rapports par Schroders, les investisseurs profitent de la grande expérience de Zurich Invest SA. En tant que gérante de la Zurich fondation de placement, elle garantit une surveillance compétente des gérants de fortune. Elle vérifie également en permanence le respect de la stratégie d'investissement et des directives de placement. Si cela est nécessaire, elle engage des mesures correctives. Zurich Invest SA est informée au préalable de toutes les transactions immobilières du gérant de fortune et dispose d'un droit de veto sur les achats et ventes de biens immobiliers.

Glossaire

Jour d'appel: jour ouvré bancaire auquel les engagements de capital sont définitivement appelés.

Droits: revendications de l'investisseur envers la Zurich fondation de placement.

Engagement (commitment): garantie de capital des investisseurs ou obligation de versement d'un montant convenu dans un fonds par un investisseur. L'argent ne pouvant pas être investi immédiatement, la garantie de capital est investie sur une certaine période.

Placement immobilier direct ou indirect: les placements immobiliers directs prévoient l'achat ou l'acquisition de biens immobiliers par des personnes physiques ou morales. Pour des raisons fiscales, ce placement peut être opéré par une holding ou des «sociétés à finalité spécifique» (des 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 la valeur intrinsèque correspond à la fortune brute consolidée diminuée des obligations consolidées.

Share Deal: forme d'achat d'une entreprise; ici, l'acquéreur achète au vendeur les parts de la société mise en vente.

Special Purpose Vehicle (SPV): société à finalité spécifique. Ces sociétés revêtent dans les pays anglo-saxons la forme juridique d'une société de personnes (limited partnership), en France, celle d'une société à responsabilité limitée (S.à.r.l), ou, en Allemagne, celle d'une société à responsabilité limitée (Gesellschaft mit beschränkter Haftung, GmbH).

Gérant de fortune: le gérant de fortune procède à la sélection des différents investissements et surveille ceux-ci après leur réalisation.

Période de souscription: période durant laquelle le groupe de placement est ouvert pour des garanties de capital.

Clôture des souscriptions: jour ouvré bancaire à la fin de chaque période de souscription.

Disclaimer

Toutes les informations contenues dans ce document ont été établies avec soin et en toute conscience. Zurich Invest SA et la Zurich fondation de placement ne sont aucunement responsables de leur exactitude ni de leur exhaustivité et ne sauraient être tenues responsables des pertes éventuelles résultant de l'utilisation de ces informations. Les opinions exprimées dans ce document sont celles de Zurich Invest SA et de la Zurich fondation de placement au moment de sa rédaction et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. Ce document sert seulement à des fins d'information et s'adresse exclusivement à son destinataire. Ce document ne constitue pas une incitation ni une invitation à l'établissement d'une offre, à la conclusion d'un contrat, à l'achat ou à la vente d'instruments de placement et ne remplace ni un conseil détaillé ni un examen fiscal. Une décision d'achat doit être prise sur la base des statuts, du règlement et des directives de placement ainsi que du dernier rapport annuel. Ce document ne doit pas être reproduit, que ce soit partiellement ou dans son intégralité, sans l'accord écrit de la Zurich fondation de placement ou de Zurich Invest SA. Il ne s'adresse expressément pas aux personnes dont la nationalité ou le domicile leur interdit l'accès à de telles informations du fait de la législation en vigueur. Tout placement comporte des risques, notamment ceux de fluctuations de valeur et de rendement. Les placements en monnaies étrangères comportent en outre le risque que la monnaie perde de sa valeur par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. La performance historique ne constitue pas un indicateur de la performance actuelle ou future. Les données relatives à la performance ne tiennent pas compte des éventuels commissions et coûts prélevés lors de l'émission et du rachat des parts. L'émetteur et administrateur des groupes de placement est la Zurich fondation de placement, à 8085 Zurich, case postale. La banque de dépôt est RBC Investor Services à 8066 Zurich, Badenerstrasse 567. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fiches d'information peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Zurich fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs.

Zurich fondation de placement

Institutional Sales, case postale, 8085 Zurich
Téléphone +41 (0)44 628 78 88
institutionalclient@zurich.ch, www.zurichinvest.ch

