

Zurich fondation de placement

Immobilier Europe Direct

Une solution originale et innovante pour les caisses de pension suisses

Les investissements immobiliers contribuent largement au succès des placements. La faible corrélation avec les marchés des actions et des obligations améliore grandement le rapport risque/rendement d'un portefeuille.

Vos avantages 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**

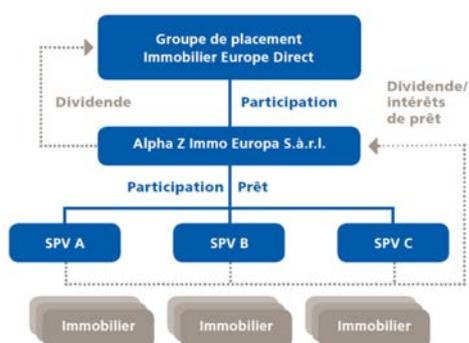
Univers de placement

Le groupe de placement Immobilier Europe Direct investit dans toute l'Europe, à l'exception de la Suisse, dans des biens immobiliers à usage commercial principalement et en détention directe. Les plus grands pays d'Europe de l'Ouest et du Nord économiquement parlant, à savoir en particulier, mais pas seulement, l'Allemagne, la France, le Royaume-Uni, les pays scandinaves et le Benelux constituent l'univers de placement.

Processus de placement

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.).

Les investisseurs s'engagent à mettre à disposition une somme d'argent en euros préalablement définie pour des financements immobiliers (engagement de capital, en anglais «commitment»). En fonction des différentes transactions opérées conformément à la stratégie de placement prédéfinie, cette somme est appelée auprès des investisseurs par la Zurich fondation de placement pendant un certain temps.



Manager

Schroder Investment Management (Switzerland) AG

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.

Immobilier Europe Direct

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.

Données au 30.09.2017

Caractéristiques

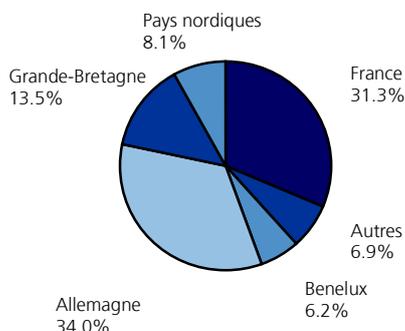
Manager	Schroders
ISIN	CH0183503272
Bloomberg Ticker	ZAIEUDP SW
Référence	-
Emission	12.2012
Exercice	1.1. - 31.12.
Currency	EUR
Monnaies investies	EUR
Volume (en mio.)	612.57
Valeur d'inventaire	1,300.38
Management Fee	0.70%
TER (selon CAFAP)	0.95%
Spread	Max 3.00%
Achat / vente	Selon prospectus

Informations supplémentaires sur www.zurich-fondation.ch

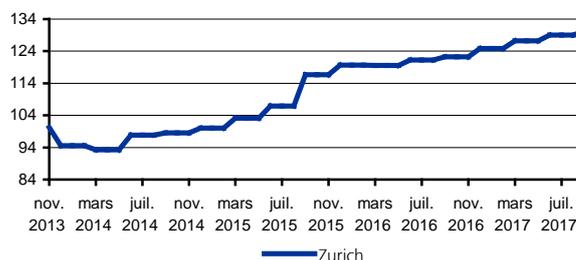
Structure d'utilisation (en %)

	Zurich
Bureau / Commerce	60.62
Commerce	29.84
Logistics	4.66
Autres	4.88

Immeubles en emplacement (en %)



Performance (nette, indexée)



Performance (nette en %, en EUR)

	Zurich	Référence
3 mois	1.00	-
Année en cours	4.39	-
1 an p.a.	6.54	-
5 ans p.a.	-	-
10 ans p.a.	-	-
Depuis le lancement	7.09	-

Risque (en %)

	Zurich	Référence
1 an p.a.	2.87	-
5 ans p.a.	-	-
10 ans p.a.	-	-
Depuis le lancement	6.75	-

Chiffres clés selon CAFAP (en %)

	Zurich
Coefficient de financement étranger	23.47
Dividend ratio	0.00
Marge bénéficière d'exploitation (EBIT)	68.03
Payout ratio	0.00
Ratio charges d'exploitation (TERisa)	0.95
Ratio charges d'exploitation (TERisa)	1.26
Rendements de capital propre (ROE)	4.23
Taux de non-réalisation de loyers	8.62

* TERisa Chiffres clés annualisés

Monnaies étrangères (en %)

	Zurich
EUR	83.02
SEK	6.97
GBP	10.01
CHF	0.00
USD	0.00

Données de risques

	1 an p.a.	5 ans p.a.	10 ans p.a.	Depuis le
Sharpe Ratio	2.53			1.13
Tracking Error p.a.				
Ratio d'information				
Jensen's Alpha (en %)				

Aperçu de rendements (nets en %, en CHF)

	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Jui	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Déc	YTD
2017			1.97			1.36			1.00				4.39
2016			-0.08			1.44			0.87			2.06	4.34
2015			3.14			3.68			9.08			2.58	19.66
2014			-1.35			4.90			0.65			1.54	5.75
2013												-5.65	-5.65

¹ TER selon CAFP: Les indications correspondent au taux de charges d'exploitation (Total Expense Ratio) de l'exercice terminée et ne donne aucune garantie pour une telle performance dans l'avenir.

² Spread: Commissions d'émission et de rachat payées au fonds (protection contre la dilution de la performance)

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. 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 la Zurich fondation de placement. Toute reproduction et/ou transmission même partielle du présent document requiert l'approbation écrite de Zurich Invest SA.