Zurich Invest
Institutional Fund

ZURICH®

Immobilier Indirect Suisse

Un complément intéressant aux placements immobiliers directs

P
Besucher Letzigrund
Besucher Letzigrund

Ce qui distingue l'Immobilier Indirect Suisse

Le Zurich Invest Institutional Fund (ZIF) Immobilier Indirect Suisse investit dans des sociétés et des fonds immobiliers suisses cotés en Bourse. Le fonds se distingue par une large diversification et une liquidité élevée. Cherchant à générer un rendement durable, il constitue un complément attrayant aux placements immobiliers directs.

Vos avantages en un coup d'œil

- Le ZIF Immobilier Indirect Suisse est un complément intéressant aux placements immobiliers directs.
- Le fonds offre une importante liquidité, capacité et diversification ainsi que des opportunités de rendement supérieur à long terme aux placements immobiliers directs.
- La Banque Cantonale Vaudoise (BCV), gérant de fortune avec une longue expérience des placements immobiliers indirects, est un partenaire idéal.
- Tous les rabais offerts par les fonds sous-jacents sont crédités à 100% au patrimoine du fonds.
- Zurich Invest SA garantit une surveillance indépendante de toutes les décisions de placement.

ZIF Immobilier Indirect Suisse, principales caractéristiques

Les placements immobiliers sont une composante incontournable du succès d'une stratégie de placement. Ils affichent une faible corrélation avec les marchés des actions et des obligations et améliorent ainsi notablement le profil risque/rendement d'un portefeuille.

L'investisseur peut choisir entre deux possibilités

- investir sur le marché primaire via ses propres biens immobiliers ou via une fondation immobilière, ou
- investir sur le marché secondaire via des sociétés et des fonds immobiliers.

Le ZIF Immobilier Indirect Suisse se focalise uniquement sur les investissements indirects du marché secondaire.

Pourquoi investir dans l'immobilier de façon indirecte?

Des rendements assez stables
L'immobilier affiche une valorisation attrayante par rapport aux obligations. Dans un environnement marqué par des taux historiquement bas, les placements immobiliers se distinguent par le niveau et la relative stabilité de leurs dividendes.

Un moindre risque grâce à la diversification
Les portefeuilles immobiliers des principaux investisseurs institutionnels sont majoritairement constitués de placements directs sur le marché primaire. Cette approche aboutit à une forte concentration des risques (nombre relativement restreint d'objets situés dans un périmètre géographique limité).

Les placements indirects dans des fonds immobiliers, à l'inverse, permettent une large diversification à moindre coût.

Une plus grande flexibilité grâce à la liquidité
Alors que les placements directs sont illiquides et que la capacité des fondations immobilières est limitée, les placements immobiliers indirects présentent une plus grande flexibilité: ils permettent en effet une gestion de fortune active, qui peut avoir un impact positif sur le résultat.

Rendements attrayants à long terme
Les sociétés et les fonds immobiliers affichent une plus grande volatilité que les placements directs, mais offrent également des rendements plus intéressants à long terme.

Partenaire de placement compétent
L'investisseur bénéficie de la gestion professionnelle des biens immobiliers par les gérants des fonds sous-jacents, d'une gestion compétente des investissements par la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) et d'une surveillance indépendante de celle-ci par Zurich Invest SA.

Corrélation avec les autres classes d'actifs

(Période 1995–2015)	Fonds immobiliers	Sociétés immobilières	Fondations immobilières[1]	Actions suisses	Obligations suisses
Fonds immobiliers		0,35	–0,19	0,24	0,26
Sociétés immobilières	0,35		–0,19	0,47	0,08
Fondations immobilières[1]	–0,19	–0,19		–0,01	–0,11
Actions suisses	0,24	0,47	–0,01		–0,05
Obligations suisses	0,26	0,08	–0,11	–0,05	

[1] SWX IAZI Investment Real Estate Total Return Index

(Source: BCV)

Comparaison du rapport rendement/risque des placements immobiliers

(Période 1995–2015)	Rendement	Risque
Fonds immobiliers	5,92	7,17
Sociétés immobilières	9,34	12,80
Fondations immobilières[1]	4,85	4,22
Actions suisses	8,24	15,37
Obligations suisses	4,00	2,69

[1] SWX IAZI Investment Real Estate Total Return Index

(Source: BCV)

Processus d'investissement équilibré

Le processus d'investissement en trois étapes appliqué pour le ZIF Immobilier Indirect Suisse se caractérise par la combinaison d'une analyse macroéconomique topdown et d'une sélection de titres bottom-up.

Dans un premier temps, le comité immobilier de la BCV détermine la pondération des sociétés et fonds immobiliers. Ce choix s'effectue en fonction des prévisions macroéconomiques et de taux du comité stratégique de la BCV en se basant sur

- les valorisations fondamentales (modèle d'évaluation d'Edwards-Bell-Ohlson),
- les valorisations relatives (comparaison avec les obligations à dix ans)
- et l'analyse technique (indicateurs de tendance).

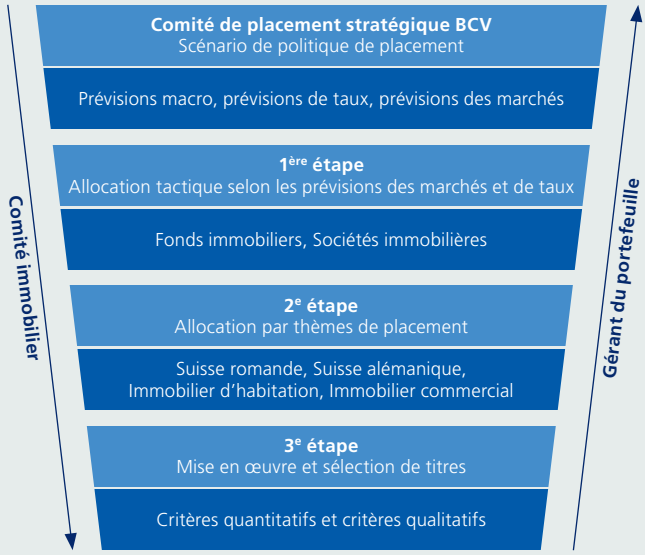
Dans un deuxième temps, la BCV analyse plusieurs thèmes de placement, régions et secteurs. Elle détermine la pondération en fonction des valorisations relatives.

Dans un troisième et dernier temps, le gérant du portefeuille met la stratégie en oeuvre en tenant compte des facteurs suivants lors de la sélection des titres:

- critères quantitatifs comme valorisation, ratio d'endettement, agio, liquidité et performance historique
- critères qualitatifs comme stratégie de placement, analyse approfondie des biens immobiliers et qualité de la direction

Ces critères sont appliqués à tous les fonds et à toutes les sociétés de l'univers de placement. C'est une condition indispensable pour constituer le meilleur portefeuille possible ajusté au risque.

Processus d'investissement stratégique en trois étapes



(Source: Zurich Invest SA)

Objectifs et univers de placement

Le ZIF Immobilier Indirect Suisse cherche à générer un rendement durable via des investissements dans des sociétés et des fonds immobiliers suisses cotés. Son objectif est de surperformer l'indice de référence de 1% par an avec un écart de suivi d'environ 3% sur trois ans glissants.

La composition du fonds s'établit comme suit, dans le sens d'une diversification aussi large que possible:

- L'univers de placement se compose de titres de l'indice SIX Real Estate et comporte actuellement 29 fonds et 13 sociétés.
- La pondération des fonds est de 80% et celle des sociétés immobilières de 20%. Ces pondérations peuvent varier de 10% maximum.
- La pondération d'un fonds unique ne doit pas dépasser 20% et celle d'une société 10%. Exceptions: positions avec une pondération proportionnellement supérieure dans l'indice SIX Swiss Real Estate.
- Le ZIF Immobilier Indirect Suisse a un degré d'investissement minimal de 90% réparti sur au moins dix positions différentes.

La Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

La BCV a été fondée en 1845 à Lausanne, dans le canton de Vaud. Le canton est son principal actionnaire avec environ 67% du capital social. Forte d'un total du bilan de 43 milliards de francs suisses, de 85 milliards d'actifs sous gestion (situation en novembre 2015) et d'environ 2'000 collaborateurs, il s'agit de la deuxième banque cantonale et de la cinquième plus grande banque universelle de Suisse. La BCV affiche une bonne notation de AA- chez S&P et une notation stable de A1 chez Moody's.

La BCV possède une vaste offre de prestations dans les secteurs de la banque de détail, d'entreprise et de la banque privée ainsi que dans le négoce et l'Asset Management.

Ses 100 spécialistes du secteur Asset Management en font un des principaux acteurs suisses de la gestion de fortune institutionnelle. Au sein de la banque, l'Asset Management est responsable de la gestion de fortune des clients de banque privée, des investisseurs institutionnels et de la gestion de portefeuille des fonds de placement.

Le professionnalisme de la BCV et sa proximité avec la clientèle en font un partenaire compétent et fiable.

Zurich Invest SA

Zurich Invest SA, filiale à 100% de la Zurich Compagnie d'Assurances SA, propose des solutions de placement attrayantes pour les clients institutionnels et privés. Vu de l'extérieur, notre activité en matière de placements est et demeure marquée par une certaine discrétion. Nos résultats n'ont cependant pas à craindre la comparaison.

Avec un volume sous gestion d'une valeur totale supérieure à 17 milliards de francs suisses, Zurich Invest SA est un acteur important du marché suisse.

Par le biais de ses trois plateformes de placement fiscalement optimisées, à savoir Zurich fondation de placement, Zurich Invest Institutional Funds (ZIF) et Zurich Invest Luxembourg (ZILUX), Zurich Invest SA gère notamment les placements des investisseurs privés et des investisseurs institutionnels, tels que ceux de la Fondation collective Vita, des institutions de prévoyance de Zurich en Suisse et des autres caisses de pension.

Nous choisissons les meilleurs

Pour chaque catégorie de placement, Zurich Invest SA cherche le partenaire le plus qualifié. La sélection des gérants de fortune est soumise à un processus extrêmement structuré et indépendant.

Il s'agit d'une condition essentielle pour vous proposer une offre de conseil de qualité à long terme.

ZIF Immobilier Indirect Suisse en bref

Caractéristiques générales

Valeur	18061468
ISIN	CH0180614684
Bloomberg	ZIFIID1 SW
Fournisseur	Zurich fondation de placement/ GAM Investment Management
Gérant de fortune	Banque Cantonale Vaudoise
Conseiller en placement	Zurich Invest SA
Banque dépositaire	State Street
Audit externe	PricewaterhouseCoopers
Émission/rachat	Quotidien T–3/T+2
Structure	Fonds ouvert
Première émission	23 juillet 2012
Exercice	1er janvier au 31 décembre
Monnaie	CHF
Indice de référence	80% SXI RE Funds; 20% SXI RE Shares
Objectif de surperformance	1% p.a.

Directives de placement

Tracking error (écart de suivi)	Max. 3 %
Pondération max. fonds	20% (resp. 30%*)
Pondération max. société	10% (resp. 15%*)
Nbre de positions réelles	Min. 10
Degré d'investissement	Min. 90%
Largeur de bande pour l'allocation tactique fonds/société	+/–10%

Conditions

Émission	0,15%
Rachat	0,15%
Frais de gestion	0,60%

* Pour une pondération proportionnellement supérieure de la position dans SXI Swiss RE Index

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, case postale, 8085 Zurich. La banque de dépôt est State Street Bank International GmbH, Munich, succursale de Zurich. Les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que le dernier rapport annuel et les fiches d'information peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Zurich fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs.

Zurich Invest AG
Institutional Sales, Case postale, 8085 Zurich
Téléphone 044 628 78 88
institutionalclient@zurich.ch, www.zurichinvest.ch

FM71748f-1604

ZURICH®