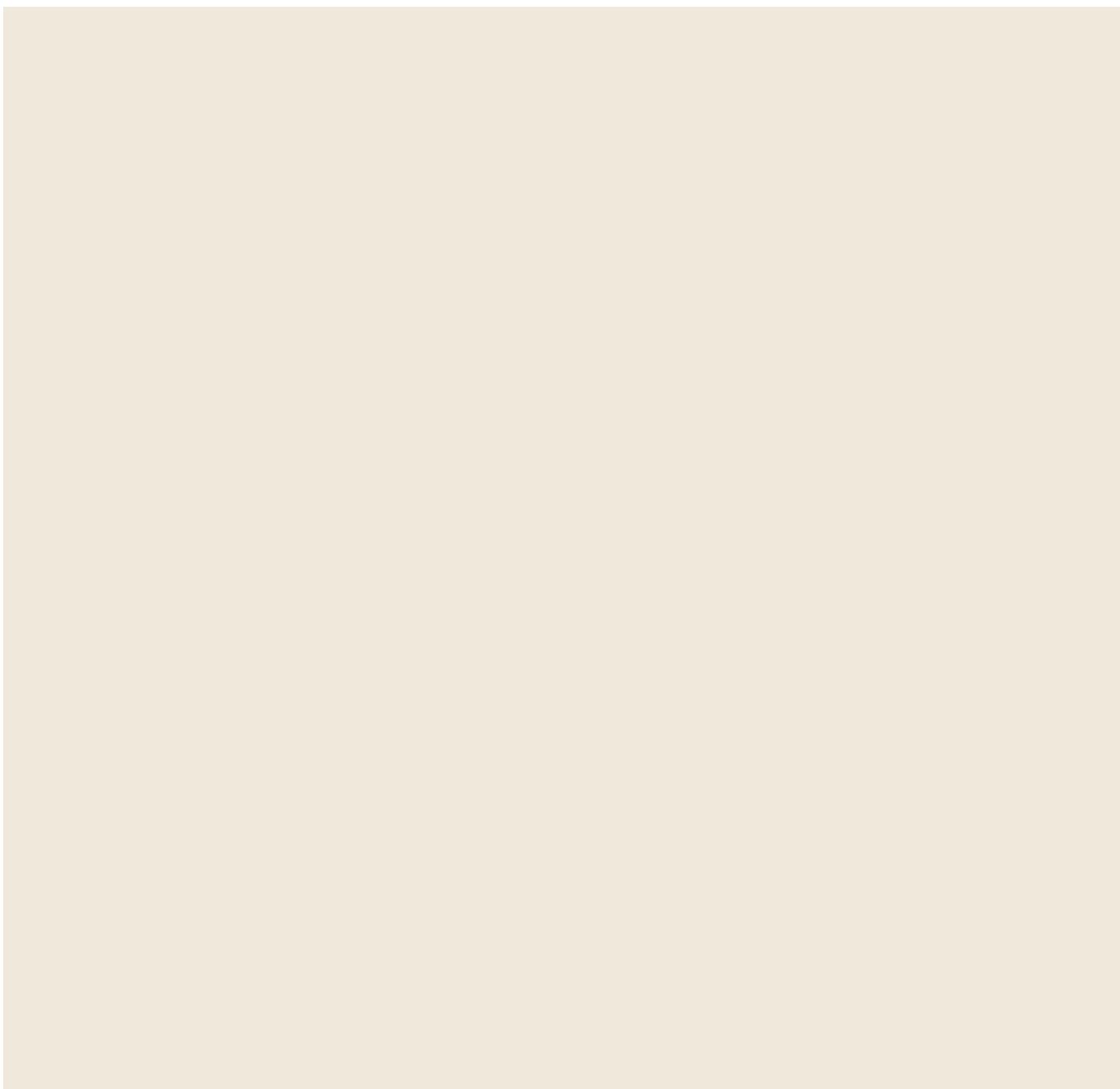


# Prospectus

(seule la version allemande de ce document fait foi)



# Zurich fondation de placement Immobilien Europa Direkt

---

Un groupe de placement de Zurich  
fondation de placement  
Numéro de valeur 183.503.27

Ce groupe de placement appartient à la catégorie des biens immobiliers conformément à l'art. 53 al. 1 let. c OPP2.

Les informations figurant dans le prospectus se basent sur les statuts, le règlement et les directives de placement de Zurich fondation de placement. En cas de contradictions, la législation, la pratique juridique se basant sur celle-ci, les statuts, le règlement et les directives de placement ainsi que leurs modifications prévalent sur le prospectus.

L'émetteur et administrateur du groupe de placement est Zurich fondation de placement. Les statuts, le règlement, les directives de placement et les prospectus, ainsi que les derniers rapports annuels ou trimestriels, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Zurich fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs.

# Table des matières

1. Présentation du groupe de placement Immobilien Europa Direkt	4
2. Directives de placement	4
3. Structure des placements, liquidité et monnaie	5
4. Investisseurs et organisation	6
5. Emission et rachat de droits	7
6. Evaluation	9
7. Information des investisseurs	9
8. Frais de gestion, autres coûts et frais	10
9. Informations sur les risques	10
10. Modifications	11
11. Entrée en vigueur	11
Annexe 1: Données (Term sheet)	
Annexe 2: Définitions	
Annexe 3 : Zurich fondation de placement – confirmation de la prise de connaissance	

## 1. Présentation du groupe de placement Immobilien Europa Direkt

Le groupe de placement Immobilien Europa Direkt de la Zurich fondation de placement 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.

Outre un rendement attendu attrayant, le groupe de placement offre une bonne diversification grâce aux investissements dans des biens immobiliers européens de type «Core» ou «Core Plus», avec des contrats de bail de longue durée et un taux de location élevé.

### **Concentration sur les biens immobiliers à usage commercial en Europe**

Les placements sont centrés sur des biens immobiliers de qualité avec un fort potentiel de hausse de valeur et à usage commercial, abritant généralement des bureaux, commerces de détail ou destinés à la logistique.

### **Réservé exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle**

Seules les institutions de prévoyance professionnelles domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs. Les investissements dans Immobilien Europa Direkt sont réglementés dans l'ordonnance relative à la LPP à l'article 53 OPP2.

Le conseil de fondation de chaque institution de prévoyance doit avoir suffisamment de connaissances en immobilier, notamment sur le risque de liquidité accru lié à ce groupe de placement essentiellement dû à la liquidité restreinte des biens immobiliers.

Le rachat des droits est assorti d'un délai de résiliation et leur paiement peut être reporté jusqu'à deux fois. Aucun droit ne peut être racheté pendant la phase de constitution de deux ans, qui commence au premier jour de souscription.

### **Structure ouverte**

Le groupe de placement est un véhicule d'investissement ouvert («open-ended») pour un investissement stratégique à long terme avec une durée illimitée.

## 2. Directives de placement

### **Univers et stratégie de placement**

Le groupe de placement Immobilien Europa Direkt investit dans toute l'Europe, à l'exception de la Suisse, dans des biens immobiliers à usage commercial principalement et en détention directe. Au contraire des placements indirects, les placements immobiliers directs prévoient l'achat ou l'acquisition directe de biens immobiliers par des personnes physiques ou morales. Le groupe de placement est également libre d'investir dans des terrains à construire, des constructions commencentées et des biens à rénover, tels que définis dans les directives de placement. Pour des raisons d'optimisation fiscale, les placements sont opérés par une holding ou par des «sociétés à finalité spécifique» (Special Purpose Vehicles ou SPV).

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 (cf. à ce propos la partie «Restrictions de placement»). Dès que

les conditions du marché seront attrayantes, les placements pourront également être envisagés dans d'autres marchés importants en Europe comme par exemple l'Italie ou l'Espagne.

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. Les biens immobiliers exclusivement destinés à l'habitat privé ne sont pas pris en compte dans l'univers de placement de ce groupe de placement.

### **Objectif de placement**

L'objectif de placement du groupe de placement consiste principalement à générer sur le long terme un rendement et une croissance «interne» (par exemple en augmentant les revenus de location) attrayants à partir de

placements directs, diversifiés dans des biens immobiliers à usage commercial en Europe. Le groupe poursuit parallèlement un objectif de plus-value adapté.

### **Restrictions de placement**

Les restrictions de placement suivantes concernent l'ensemble des investissements opérés par les investisseurs dans le groupe de placement et sont appliquées au niveau de la holding Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. Cette société de droit luxembourgeois est chargée des placements immobiliers en Europe pour le groupe (voir également à ce sujet la partie 4).

### **Fourchettes d'allocation:**

Les fourchettes de répartition géographique et de groupes d'utilisation sont les suivantes (exprimées en % de la valeur vénale déclarée des biens immobiliers détenus par le groupe de placement):

#### Fourchettes d'allocation:

Régions	Allocation
Allemagne	10–40%
France	10–35%
Royaume-Uni	10–35%
Scandinavie (Danemark, Finlande, Norvège, Suède)	0–20%
Benelux (Belgique, Pays-Bas, Luxembourg)	0–20%
Autres pays européens 1 (Italie, Autriche, Espagne)	0–20%
Autres pays européens 2 (Grèce, Irlande, Portugal)	0–10%

Secteurs	Allocation
Bureau	35–75%
Commerce de détail	15–65%
Logistique	0–20%
Autres groupes d'utilisation <sup>1</sup>	0–20%
Terrain à construire, constructions commencées et biens à rénover	0–20%

<sup>1</sup> Parts d'habitation, restaurants et entreprises de restauration, hôtels, surfaces commerciales, entrepôts, loisirs

Au moins 50% de la valeur vénale déclarée des biens immobiliers détenus par le groupe de placement sont investis dans les «marchés principaux», à savoir l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni. La valeur vénale de chaque bien immobilier ou terrain ne doit pas dépasser 15% de la fortune globale du groupe de placement. Il peut toutefois arriver qu'un pays donné de l'une des régions précitées utilise, temporairement ou durablement, l'ensemble de la fourchette d'allocation pour cette région. Font exception la Finlande et le Luxembourg dont les quotes-parts ne doivent pas dépasser 10% de la valeur vénale des biens immobiliers détenus par le groupe de placement. La copropriété de terrains sans influence dominante est tolérée à hauteur de 30% maximum, mesurée sur la fortune globale du groupe de placement.

Le groupe de placement prévoit une utilisation systématique ou à long terme du capital externe, qui ne peut dépasser un tiers de la fortune du groupe de placement. Cette proportion peut exceptionnellement et provisoirement être augmentée à 50% si les conditions de liquidité l'exigent et si cela est dans l'intérêt des investisseurs.

Les fourchettes d'allocation citées ci-dessus sont revues à intervalles réguliers et sont susceptibles d'être modifiées par le conseil de fondation en fonction des conditions du marché, sur accord de l'autorité de surveillance. Pendant la phase de constitution du groupe de placement et d'appel des fonds, il se peut que ces fourchettes d'allocation soient dépassées ou ne soient pas atteintes.

### 3. Structure des placements, liquidité et monnaie

#### Instruments de placement et formes juridiques

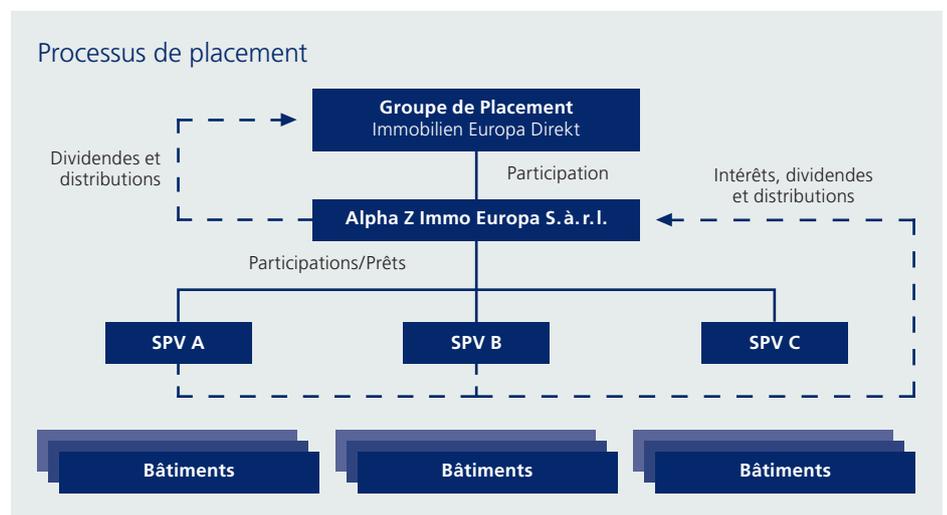
Les investissements dans le groupe de placement Immobilien Europa Direkt de la Zurich fondation de placement sont organisés par des sociétés à finalité spécifique revêtant par exemple la forme juridique d'une société de personnes de droit anglo-saxon («limited partnership»), d'une société à responsabilité limitée («S. à r. l.») en France ou d'une Gesellschaft mit beschränkter Haftung («GmbH») en Allemagne. Ces sociétés de placement sont à leur tour détenues par la Zurich fondation de placement dans une holding de droit luxembourgeois. Tant la holding de consolidation que les différentes sociétés à finalité spécifique locales ont été fondées en vue d'optimiser les conditions opérationnelles et fiscales et de minimiser les risques pour le groupe de placement.

#### Processus de placement et revenus de placement

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 fondation de placement pendant un certain temps.

Lors d'un appel en capital le groupe de placement investit ce capital sous forme de participations et de prêts dans des biens immobiliers commerciaux en Europe via la holding Alpha Z Immo Europa S.à.r.l ou ses sociétés à finalité spécifiques («SPV»).

Les sociétés à finalité spécifique («SPV») locales reversent les bénéfices réalisés sous forme d'un dividende ou d'intérêts de prêts périodiques à Alpha Z Immo Europa S. à r. l. qui les redistribue à son tour au groupe de placement. De même, les fonds libres 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 il n'est prévu aucune distribution en cours d'année. C'est le conseil de fondation qui décide de la distribution des revenus ou de leur réinvestissement dans le groupe de placement.



### Liquidité

Les investissements dans le groupe de placement Immobilien Europa Direkt sont exposés à un risque de liquidité important résultant essentiellement d'une liquidité généralement limitée des biens immobiliers. Le rachat des droits est assorti d'un délai de résiliation et leur paiement peut être reporté jusqu'à deux fois. Aucun droit ne peut être racheté pendant la phase de constitution de deux ans, qui commence à la clôture de la première période de souscription (voir également à ce sujet section 4).

### Monnaie de référence

L'euro (EUR) constitue la monnaie de référence du groupe de placement; le groupe de placement peut réaliser des investissements immobiliers libellés dans d'autres monnaies ou qui donnent lieu à des flux de capitaux différents de la monnaie de référence.

### Risques de change

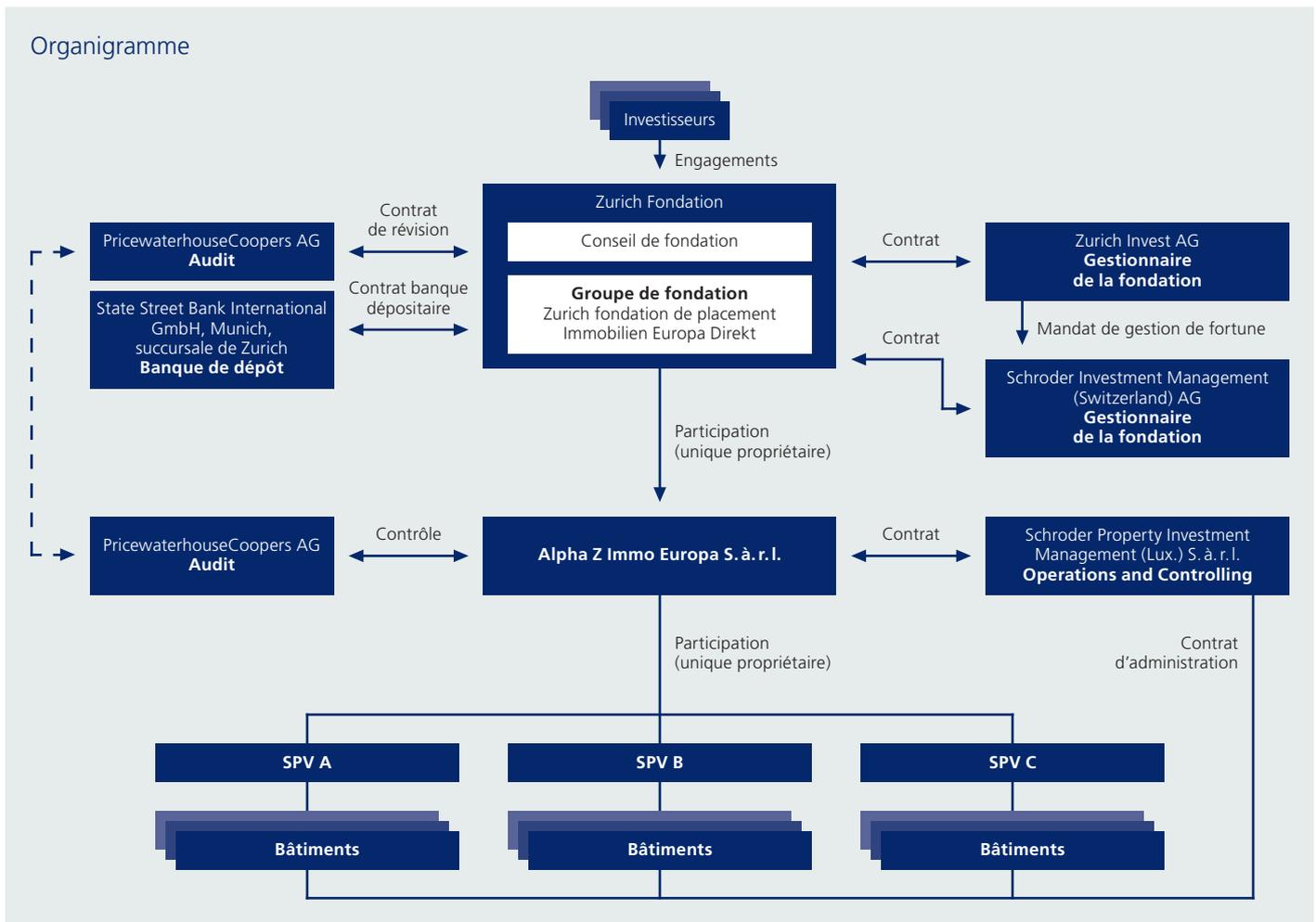
Les risques de change de la monnaie de référence du groupe de placement ne sont pas couverts. Selon les besoins, il est toutefois possible de couvrir

certains investissements qui sont réalisés dans d'autres monnaies (en couronnes suédoises ou livres sterling, par exemple). Les positions en monnaies étrangères du groupe de placement sont documentées dans les rapports trimestriels ordinaires.

## 4. Investisseurs et organisation

### Structure du groupe de placement et parties impliquées

La figure présente la structure d'organisation et les fonctions qui seront détaillées ci-après.



## Investisseurs

Seules les institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs.

## Gestionnaire du groupe de placement Immobilien Europa Direkt

La gestion du groupe de placement est confiée à la Zurich fondation de placement. Le conseil de fondation définit la stratégie d'investissement ainsi que les directives de placement. La Zurich fondation de placement a le droit, dans le cadre des statuts et des règlements, de déléguer les droits et obligations y résultant, à une partie tierce appropriée.

La Zurich fondation de placement contrôle régulièrement et en permanence toutes les dispositions relatives aux placements et garantit qu'elles sont respectées. Cette fonction de contrôle est assurée par Zurich Invest SA. A cet effet, Zurich Invest SA exige périodiquement du gestionnaire de placement des rapports sur la compliance. En cas de divergences, tant le conseil de fondation que l'organe de révision sont informés immédiatement afin de pouvoir prendre les mesures correctives requises. La Zurich fondation de placement, représentée par le Comité directeur de Zurich Invest SA, dispose d'un droit de veto sur les achats et ventes de biens immobiliers proposés par le gestionnaire de placement.

## La holding Alpha Z Immo Europa S. à. r. l.

La société de droit luxembourgeois Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. réalise des placements immobiliers dans toute l'Europe pour le groupe de placement via ses sociétés à finalité spécifique locales. La holding est entièrement détenue et contrôlée par la Zurich fondation de placement et a été fondée exclusivement à des fins d'optimisation opérationnelle et fiscale et de minimisation des risques pour le groupe de placement. Les fonds libres, les participations et les prêts aux différentes sociétés à finalité spécifique ainsi que leurs revenus sous forme de dividendes et d'intérêts de prêt sont consolidés au sein de la holding.

## Les sociétés à finalité spécifique (Special Purpose Vehicles, SPV)

Les sociétés à finalité spécifiques («SPV») investissent dans des biens immobiliers à usage commercial et en détention directe, conformément à l'allocation par pays et groupes d'utilisation décrite dans les directives de placement. Ces sociétés sont entièrement détenues et contrôlées par la Zurich fondation de placement et ont été fondées à des fins d'optimisation opérationnelle et fiscale et de minimisation des risques pour le groupe de placement.

## Le gérant de la Zurich fondation de placement (Zurich Invest SA)

Zurich Invest SA (ZIAG) est le gérant de la Zurich fondation de placement. Elle surveille le gestionnaire de placement, contrôle le respect de la stratégie d'investissement ainsi que des directives de placement et prend, si besoin, des mesures correctives. ZIAG est informée au préalable de toutes les transactions immobilières (achat et vente) par le gestionnaire de placement et peut discuter des différents investissements avec ce dernier. Par ailleurs, ZIAG informe régulièrement le conseil de la fondation de placement de l'évolution des différents investissements immobiliers. ZIAG est autorisée auprès de la FINMA en tant que gestionnaire de placements collectifs de capitaux.

## Le gestionnaire de placement Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Schroders Investment Management (Switzerland) AG est le gestionnaire de placement du groupe de placement Immobilien Europa Direkt de la Zurich fondation de placement. Il adresse un rapport périodique au Comité directeur de la Zurich fondation de placement et fournit des informations détaillées sur l'évolution du groupe de placement et de ses investissements immobiliers.

## Operations et Controlling – Schroder Property Investment Management (Luxembourg) S. à. r. l.

Schroder Property Investment Management (Luxembourg) S. à. r. l. propose une assistance opérationnelle et admi-

nistrative à la holding et aux sociétés à finalité spécifique appartenant à ce groupe de placement. Ces services fournis par Schroder Property Fund Services au Luxembourg incluent entre autres la comptabilité et la consolidation, la gestion des liquidités, ainsi que le traitement fiscal.

## Organe de révision (PricewaterhouseCoopers AG)

L'organe de révision est chargé du contrôle de la fondation de placement, si les dispositions légales sont respectées au niveau de la comptabilité, de la direction et la gestion des placements. La consolidation de la société de holding fait partie de ce contrôle.

## Banque dépositaire et administrateur (State Street Bank International GmbH)

La banque dépositaire et l'administrateur sont responsables de l'administration, du déroulement et de la conservation des placements effectués ainsi que du calcul de la valeur nette d'inventaire qui en résulte et de la comptabilité.

## 5. Emission et rachat de droits

### Structure et durée

Le groupe de placement représente un investissement stratégique à long terme avec un horizon de placement illimité («open-ended»). A l'issue de la première période de souscription, les investisseurs peuvent souscrire des droits chaque trimestre.

### Périodes de souscription

La fondation de placement lance le groupe de placement au premier jour de souscription et ouvre ainsi la première période de souscription. Cette première période prend fin à la «première clôture de souscription» («1st closing»), dès que le montant et le nombre d'engagements de capital sont suffisants. A l'issue de la première clôture de souscription, le groupe de placement reste ouvert pour d'autres périodes de souscription, généralement sur une base trimestrielle. La fixation du calendrier des clôtures de souscription

incombe à la fondation de placement et au gestionnaire de placement conjointement.

### **Processus d'émission, engagements de capital et appel des fonds pour la première période de souscription**

Pendant la première période de souscription, les investisseurs peuvent effectuer des souscriptions ou engager du capital en continu à hauteur d'un montant donné. Le capital engagé doit se faire avec le formulaire prévu à cet effet par la fondation de placement et a un caractère définitif. Les engagements de capital sont possibles à partir d'un volume d'un million d'euros. Le conseil de fondation peut refuser ces engagements en toute liberté et sans fournir de raison. Si le gestionnaire de placement n'identifie aucune opportunité d'achat pour des investissements immobiliers ou si celles-ci lui semblent insuffisantes, l'engagement de capital expire au plus tard 24 mois après la première clôture de souscription.

Le capital est appelé en fonction des besoins, c'est-à-dire dès que le gestionnaire de placement est en mesure de réaliser un ou plusieurs investissements immobiliers, conformément aux directives de placement, dans le délai souhaité, dans le cadre d'une dilution minimale de la performance avec la liquidité. Tous les engagements de capital présentés à la clôture de souscription sont traités sur un même pied d'égalité et appelés de manière proportionnelle, c'est-à-dire en proportion du capital engagé de l'investisseur individuel par rapport au volume global du capital engagé.

A chaque appel du capital, les investisseurs obtiennent des droits en contre-valeur de l'engagement, le montant de chaque droit et le nombre d'engagements étant fixés avec la dernière valeur nette d'inventaire (ci-après «Net Asset Value» ou «VNI») à la date de l'appel de fonds. Ils reçoivent une confirmation de cette VNI et du nombre de droits attribués dans un délai maximum de 30 jours ouvrés bancaires après la date d'appel respective. Un supplément d'émission représentant au maximum 5% de la VNI peut être prélevé pour

les engagements de capital pendant la première période de souscription. Il peut être renoncé au prélèvement de ce supplément d'émission, tous les engagements de capital des différents investisseurs étant alors traités de la même manière pendant la première période de souscription. L'éventuel supplément d'émission est entièrement versé au groupe de placement.

### **Processus d'émission et engagements de capital pendant les autres périodes de souscription**

Après la première période de souscription et pendant les autres périodes de souscription, les investisseurs peuvent effectuer des souscriptions ou engager du capital chaque trimestre à hauteur d'un montant donné en euros. Le capital engagé doit se faire avec le formulaire prévu à cet effet par la fondation de placement et a un caractère définitif. Ces engagements sont possibles à partir d'un volume d'un million d'euros et doivent être reçus dix jours ouvrés bancaires avant la date de souscription. Le conseil de fondation peut refuser ces engagements en toute liberté et sans fournir de raison. Si le gestionnaire de placement n'identifie aucune opportunité d'achat pour des investissements immobiliers ou si celles-ci lui semblent insuffisantes, l'engagement de capital expire au plus tard 24 mois après la clôture de souscription.

Le capital est appelé en fonction des besoins, c'est-à-dire dès que le gestionnaire de placement est en mesure de réaliser un ou plusieurs investissements immobiliers conformément aux directives de placement dans le délai souhaité dans le cadre d'une dilution minimale de la performance avec la liquidité. Tous les engagements de capital présentés à la clôture de souscription sont traités sur un même pied d'égalité et appelés de manière proportionnelle, c'est-à-dire en proportion du capital engagé de l'investisseur individuel par rapport au volume global du capital engagé pour la période de souscription en question.

A chaque appel du capital, les investisseurs obtiennent des droits en contre-valeur de l'engagement, le montant de

chaque droit et le nombre d'engagements étant fixés avec la dernière valeur nette d'inventaire à la date de l'appel de fonds. Ils reçoivent une confirmation de cette VNI et du nombre de droits attribués dans un délai maximum de 30 jours ouvrés bancaires après la date d'appel respective. Un supplément d'émission d'un maximum de 5% de la VNI est prélevé pour les investisseurs qui souscrivent après la première période de souscription. Ce supplément d'émission est entièrement versé au groupe de placement.

### **Réduction et annulation des engagements de capital**

Si, à la date de clôture d'une période de souscription donnée (après la première clôture de souscription), il a été souscrit plus d'engagements de capital qu'il n'existe d'opportunités d'achat pour des investissements immobiliers ou que ce qui peut être utilisé dans le cadre des directives de placement, le conseil de fondation et le gestionnaire de placement peuvent fixer ensemble un montant d'investissement maximum et réduire les engagements de capital conformément au processus décrit ci-dessous:

- tous les engagements de capital existant à la clôture de souscription sont traités de la même manière et réduit proportionnellement en valeur absolue;
- le coefficient d'attribution effectif est calculé en divisant le montant d'investissement maximum par le montant total du capital engagé;
- les investisseurs souscripteurs sont informés de la réduction de leur engagement par la fondation de placement dès que possible, au plus tard toutefois dans les cinq jours ouvrés bancaires qui précèdent l'appel de fonds;
- la part de souscription non attribuée par investisseur expire et n'est pas maintenue pour la prochaine date de clôture de souscription.

## Processus de rachat, appel du capital et délais de résiliation

Aucune part ne peut être rachetée pendant les deux premières années, le délai commençant à courir à la première clôture de souscription.

A l'issue de cette période, les investisseurs peuvent faire valoir leur droit au rachat à la fin de l'année civile moyennant un préavis de résiliation d'un an, en indiquant à la fondation de placement le nombre de parts à annuler et après réception d'une confirmation en ce sens par la fondation de placement.

Les droits sont versés dans un délai de 10 jours ouvrés bancaires après présentation des comptes annuels audités (y compris détermination de la VNI), à la fin de chaque année civile. La fondation de placement se réserve le droit de prolonger la période de versement d'un mois maximum si le paiement des ventes immobilières est différé.

Dans des cas objectivement fondés, le conseil de fondation se réserve le droit, sur consultation du gestionnaire de placement, de reporter au maximum deux fois d'une année les rachats, c.-à-d. à la fin de deux années civiles de plus. Les investisseurs sont informés du report des rachats dès que possible, au plus tard toutefois un mois avant la date d'expiration prévue à l'origine.

En principe, il n'est plus possible de retirer des demandes de rachat, sauf sur accord exprès du conseil de fondation, dans la mesure où le retrait de la demande ne crée pas de préjudice considérable pour les investisseurs qui demeurent dans le groupe de placement.

Le prix de rachat correspondant à la VNI à la date de rachat (dernier jour de l'année après expiration du délai de résiliation), déduction faite d'une commission de rachat maximale de 2%). Les investisseurs reçoivent une confirmation du prix de rachat et de la commission de rachat due. Aucune commission de rachat n'est due si les rachats sont transférés à un autre investisseur approprié.

## 6. Evaluation

La valeur nette d'inventaire du groupe de placement est calculée chaque trimestre à partir des normes comptables suisses (Swiss GAAP/FER) de la banque de dépôt et est déclarée en euros (EUR). La valeur est déterminée à partir du bilan consolidé d'Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. Les actifs libellés dans une autre monnaie que l'euro sont convertis selon les cours de référence de la BCE en vigueur au moment de l'évaluation.

Le conseil de fondation fait vérifier au moins une fois par an, toujours à la fin de chaque exercice, la valeur vénale des biens immobiliers appartenant au groupe de placement par des experts externes indépendants. Les terrains doivent être réinspectés par les experts au moins tous les trois ans. En principe, toutes les évaluations des biens immobiliers doivent se fonder sur les «International Valuation Standards (IVS)» définies par l'«International Valuation Standard Committee (IVSC)».

Les biens immobiliers (y compris ceux détenus par les différentes sociétés à finalité spécifique) sont évalués sur le principe de la «Fair value» selon lequel la valeur de marché est définie comme le produit de la valeur à réaliser sur le marché avec la plus grande probabilité au moment de l'évaluation et dans des conditions de marché équitables.

Le calcul trimestriel de la VNI (après la première période de souscription) repose sur un contrôle de la plausibilité de l'expertise – annuelle ou, si disponible, semestrielle – réalisée en amont. Les éventuels écarts dans le contrôle semestriel de la plausibilité sont déclarés et corrigés rétroactivement dans l'expertise annuelle suivante.

L'exercice comptable du groupe de placement est de douze mois et se termine au 31 décembre.

## 7. Information des investisseurs

### Rapport périodique

Dans le cadre des rapports trimestriels, Zurich fondation de placement informe sur l'évolution du groupe de placement Immobilien Europa Direkt. Des analyses sur les rendements ainsi que sur les secteurs, les régions et les investissements sont mises à la disposition des investisseurs. Les rapports périodiques comprennent entre autres les données suivantes non vérifiées:

- La valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement est calculée tous les trimestres en euros (EUR), tout comme le nombre de droits détenus par les investisseurs. La VNI est déterminée en toute bonne foi à partir des informations disponibles et n'est pas vérifiée. Le bilan consolidé d'Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. sert de base au calcul de la VNI. Les estimations du gestionnaire de placement sont continuellement vérifiées et les calculs sont adaptés si des circonstances exceptionnelles l'exigent. L'évaluation se fait à l'aide de méthodes généralement admises.
- Le rapport trimestriel fournit des informations sur les placements et comprend les évaluations et l'évolution du cash-flow au niveau du groupe de placement. Dans la mesure du possible, des informations détaillées sur les participations concernées sont mises à disposition. Les principaux indicateurs de rendement sont donnés en Euro (EUR).
- Le rapport annuel comprend le bilan et le compte de résultats du groupe de placement, les commentaires de l'autorité de contrôle ainsi qu'une estimation du futur cash-flow sur la base des investissements à attendre. Il incombe aux parties concernées de mettre le rapport à disposition dans les délais. Par ailleurs, les comptes annuels vérifiés du groupe de placement sont publiés dans le cadre du rapport annuel de Zurich fondation de placement.

### Assemblée des investisseurs

Une assemblée des investisseurs est organisée tous les ans après la publication du rapport annuel vérifié. Les représentants des principaux fournisseurs de prestations prendront, dans la mesure du possible, part à cette manifestation. Tous les investisseurs sont admis à cette assemblée des investisseurs.

## 8. Frais de gestion, autres coûts et frais

Les coûts et frais mentionnés ci-après entraînent une réduction du rendement.

### Frais de gestion

Le total des frais de gestion de fortune du groupe de placement s'élève à 0,175% par trimestre soit 0,70% par an. La commission est calculée chaque trimestre à partir de la fortune globale (FG) du groupe de placement au dernier jour du trimestre. La commission de gestion couvre les frais des prestataires intervenant dans le processus de placement, c.-à-d. la gestion des affaires, la gestion de fortune et le conseil en placement.

### Commission de performance

Aucune commission sur la performance n'est prélevée sur le groupe de placement.

### Autres frais et dépenses

Pour l'achat et la vente des bâtiments et des terrains, la fondation de placement garantit au gestionnaire de placement une indemnisation de 1,5% du prix d'achat ou de vente. La fondation de placement verse au gestionnaire de placement une commission atteignant jusqu'à 2% des coûts de construction pour son obligeance dans la réalisation de constructions, les rénovations et transformations.

En plus des coûts et commissions déjà mentionnés, le groupe de placement supporte également les frais suivants:

- Frais de la banque dépositaire
- Frais de comptabilité et d'établissement des rapports conformément au droit de la surveillance
- Honoraires des experts externes indépendants en estimation immobilière
- Honoraires de la société de contrôle effectuant les contrôles ordinaires
- Honoraires des autres experts externes (p. ex. conseillers juridiques et fiscaux, frais d'avocat et frais de justice)
- Commissions conformes au marché pour premières locations de biens immobiliers
- Frais en lien avec la création et l'administration des sociétés d'investissement
- Frais de gestion et maintenance immobilière (conciergerie, entre autres)
- Frais de couverture des dispositions extraordinaires éventuellement nécessaires prises dans l'intérêt des investisseurs
- Commission d'achat et de vente pour les courtiers externes
- Autres frais annexes d'achat et de vente des biens immobiliers (impôts sur les mutations, frais de notaire, commissions, taxes, frais de courtage conformes au marché, etc.). Ces frais sont facturés directement sur le prix de revient/la valeur de vente des placements concernés.

### Frais de transactions

Les rémunérations perçues par le gestionnaire de placement dans le cadre de l'acquisition, de la gestion ou de la cession d'investissements sont déduites des frais de gestion et sont ainsi reversées intégralement aux investisseurs.

## 9. Informations sur les risques

Le groupe de placement investit essentiellement dans des biens immobiliers à usage commercial, en détention directe et est de ce fait exposé à un risque de placement et de liquidité accru par rapport à des placements traditionnels, ce qui suppose une capacité de risque correspondante de la part des investisseurs. L'investisseur doit être prêt à accepter des fluctuations importantes au niveau de l'évaluation et une perte totale de l'un ou l'autre investissement ne peut être exclue. Un investissement dans le groupe de placement est généralement indiqué pour un horizon de placement de plusieurs années.

L'atteinte des objectifs de placement n'est pas garantie, de la même manière que la performance passée de ces placements immobiliers ou placements semblables ne garantit pas leurs évolutions futures.

En détail, il existe notamment les risques suivants:

### Risques liés à l'évolution de la valeur des placements immobiliers

L'évolution de la valeur des biens immobiliers, qu'il s'agisse de ceux de la holding consolidée ou des différentes sociétés à finalité spécifique, est soumise à de nombreux facteurs que ne peuvent contrôler la fondation de placement et le gestionnaire de placement. Par exemple, des évolutions défavorables des conditions économiques peuvent entraîner des risques au niveau de l'acquisition, de la propriété et de l'entretien, du financement et de la vente des biens immobiliers. De même, un investissement immobilier dans des pays européens hors de la Suisse comporte un risque accru du fait de la plus forte volatilité.

### Risques de liquidité

En raison de leur caractère, les investissements immobiliers réalisés dans le groupe de placement sont majoritairement illiquides. De même, il n'existe aucun marché secondaire pour les droits attribués. Le rachat des droits est

assorti d'un délai de résiliation et leur paiement peut être reporté jusqu'à deux fois. Aucun droit ne peut être racheté pendant la phase de constitution de deux ans, qui commence à la première clôture de souscription.

### **Risques liés aux placements indirects**

Le groupe de placement se présente envers Alpha Z Immo Europa S. à r. l. et ses sociétés à finalité spécifique comme un pur investisseur financier (sous forme de participations et de prêts). Il effectue via la holding Alpha Z Immo Europa S. à r. l. des placements indirects dans des sociétés à finalité spécifique qui investissent à leur tour dans des biens immobiliers à usage commercial. La valeur nette d'inventaire est déterminée chaque trimestre, celle-ci pouvant se fonder (après la première période de souscription) sur un contrôle de plausibilité des expertises annuelles ou, selon leur disponibilité, semestrielles. Par ailleurs, en dépit de son efficacité fiscale, un placement indirect via la holding ou les sociétés à finalité spécifique peut entraîner des frais et des commissions supplémentaires qui sont susceptibles d'impacter la performance du groupe de placement.

### **Risques de change et de monnaie**

L'euro constitue la monnaie de référence du groupe de placement. Le groupe de placement peut toutefois réaliser des investissements immobiliers, au Royaume-Uni ou en Scandinavie par exemple, qui ne sont pas identiques à la monnaie de référence ou qui donnent lieu à des flux de capitaux différents de la monnaie de référence. Le risque de change éventuel peut être accru du fait qu'il n'est pas couvert dans le groupe de placement.

### **Risques liés à des normes différentes dans la comptabilité, le contrôle de gestion et les rapports financiers**

Les données concernant la valeur nette d'inventaire des droits sont publiées chaque trimestre par la Zurich foundation de placement. Le cadre juridique ainsi que les normes concernant la publicité,

la présentation des comptes, le contrôle de la gestion et le reporting peuvent être moins stricts qu'en Suisse dans certains pays où des participations ont été acquises. Afin d'éviter toute différence dans l'évaluation de la VNI au niveau de la holding ou des sociétés à finalité spécifique, la VNI est toujours déterminée à partir des normes comptables suisses (Swiss GAAP/FER). Les rapports sont établis au niveau local et statutaire en adaptant les résultats conformément aux normes comptables locales en vigueur.

### **Risques juridiques**

Le groupe de placement investit dans la holding ou des sociétés à finalité spécifique qui ne sont pas régies par le droit suisse et dont le for se trouve en dehors de la Suisse. Il se peut donc que les droits et obligations résultant du groupe de placement Immobilien Europa Direkt de la Zurich foundation de placement divergent des normes prévalant en Suisse. En particulier, la protection des investisseurs peut être plus faible que pour des investissements semblables régis par le droit suisse et dont le for se trouve en Suisse.

### **Risques politiques**

Il est possible que les investissements soient soumis à des risques politiques comme par ex. les risques en raison de nationalisations, d'expropriations, d'impôts simulant une expropriation, de dévaluations de monnaies, de contrôles des devises, d'instabilité sociale ou politique, de conflits militaires ou de restrictions de la part du gouvernement.

### **Risques fiscaux**

Bien qu'en terme de forme juridique et d'imposition fiscale, le groupe de placement soit orienté sur les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse et que tous les placements soient contrôlés au regard de l'efficacité fiscale, il est possible que des modifications de la législation et de la pratique fiscale de certains pays et que des réglementations propres à certains pays exercent une influence négative sur le rendement du groupe de placement. La

charge fiscale peut d'ores et déjà être connue au moment de l'investissement et être délibérément acceptée dans le cadre des décisions d'investissement.

### **Risques d'assurance**

Les biens immobiliers dont est propriétaire le groupe de placement sont en principe assurés contre les dégâts d'eau et les dommages causés par des incendies, ainsi que contre les dommages consécutifs à des faits relevant de la responsabilité civile. La couverture d'assurance inclut également les pertes du revenu locatif consécutives à des dégâts d'eau ou des dommages causés par des incendies, mais elle ne couvre pas les dommages naturels (tremblement de terre, par exemple) et leurs conséquences.

### **Risques liés au recours au capital externe («Leverage»)**

Le recours systématique et à long terme du capital externe est prévu par le groupe de placement en vue de générer des rendements plus importants ou d'atteindre un objectif de placement en ce sens. Ce recours au capital externe est toutefois assorti d'un risque de perte plus important.

## **10. Modifications**

Le conseil de fondation peut adapter le prospectus. Conformément à l'article 37 alinéa 2 et 4 OFP, toutes les modifications du présent prospectus sont publiées et communiquées à l'autorité de surveillance. Celle-ci peut à tout moment exiger de la fondation de placement de corriger les erreurs figurant dans le prospectus.

## **11. Entrée en vigueur**

Le prospectus entre en vigueur par décision du conseil de fondation de Zurich foundation de placement. Conformément à l'article 37 alinéa 4 OFP, l'autorité de surveillance peut imposer des contraintes et exiger la correction d'erreurs figurant dans le prospectus.

Zurich, le 26.05.2015  
Le Conseil de fondation

Zurich fondation de placement  
Case postale, CH-8085 Zurich  
Téléphone +41 (0)44 628 7888  
[www.zurich-fondation.ch](http://www.zurich-fondation.ch)

---

FM71794f-1605



# Annexe 1

## Données (Term sheet)

### Informations générales

<b>Prestataire et administrateur</b>	Zurich fondation de placement
<b>Gestion de fortune</b>	Schroder Investment Management (Switzerland) AG
<b>Banque dépositaire</b>	State Street Bank International GmbH, Munich, succursale de Zurich
<b>ISIN</b>	CH0183503272
<b>Valeur</b>	183.503.27
<b>Droit de signature</b>	Institutions de prévoyance professionnelle
<b>Catégorie de placement (selon l'art. 53, al. 1, let. c OPP2)</b>	Immobilier
<b>Exercice comptable</b>	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre
<b>Horizon de placement</b>	ouvert/à long terme
<b>Risques de change</b>	Non couverts

### Frais et autres informations

<b>Frais de gestion</b>	0,7% par an (fortune globale)
<b>Commission d'émission ou supplément de commission d'émission</b>	max. 5,0%
<b>Commission de rachat ou supplément de commission de rachat</b>	max. 2,0%
<b>Distribution des revenus</b>	annuelle
<b>Monnaie de référence</b>	Euro (EUR)
<b>Capital minimum engagé ou montant de souscription</b>	EUR 1 million

## Annexe 2

# Définitions

---

### Clôture de souscription

Jour ouvré bancaire à la fin de chaque période de souscription.

### Droits

Exigences de l'investisseur envers la Zurich fondation de placement.

### Engagement (commitment):

Promesse de capital des investisseurs ou obligation de versement d'un montant convenu dans un fonds par un investisseur. L'argent n'étant généralement pas nécessaire immédiatement, le capital engagé est investi sur une certaine période.

### Fortune globale

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

### Gestionnaire de placement:

Le gestionnaire de placement procède à la sélection des investissements et surveille ceux-ci après la réalisation de l'investissement.

### Jour d'appel:

Jour ouvré bancaire auquel les engagements de capital sont définitivement appelés.

### Jour de souscription

Jour ouvré bancaire où les investisseurs peuvent placer leur capital engagé.

### Période de souscription

Période durant laquelle le groupe de placement est ouvert pour des engagements de capital.

### Placement immobilier direct ou indirect:

Les placements immobiliers directs prévoient l'achat ou l'acquisition direct de biens immobiliers par des personnes physiques ou morales. Pour des raisons fiscales ou 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.

### Valeur nette d'inventaire (VNI):

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

# Annexe 3

## Confirmation de la prise de connaissance

---

### Confirmation de la prise de connaissance

L'institution de prévoyance soussignée confirme avoir reçu le prospectus du groupe de placement **Immobilier Europa Direkt** de Zurich fondation de placement qui investit à 100% dans la catégorie Immobilier, avoir pris connaissance de son contenu ainsi que des statuts, du règlement et des directives de placement et connaître les risques particuliers liés à ce type de placement.

En raison de la législation et des règlements sur le blanchiment d'argent, les nom et adresse de l'institution de prévoyance peuvent être transmis au gestionnaire de placement.

**Les données historiques ne peuvent laisser présager de l'évolution future et Zurich fondation de placement ne donne aucune garantie sur celle-ci.**

Nom de l'institution de prévoyance

---

Adresse/Case postale

---

NPA/Localité

---

Domicile légal

---

Date

---

Signature

---