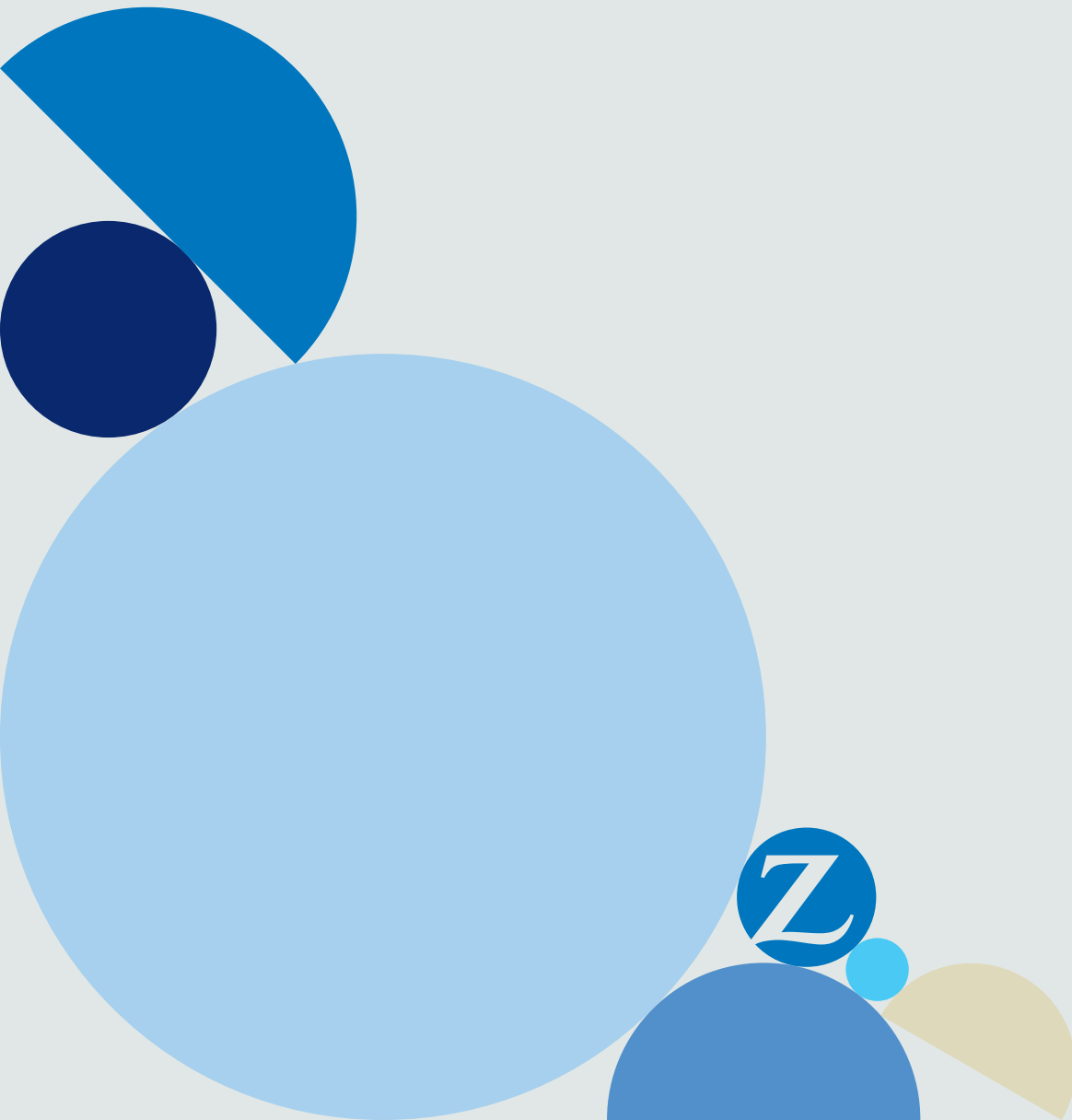


Zurich fondation de placement Immobilier Global

Un groupe de placements de la Zurich fondation de placement
Numéro de valeur 44805881



Groupes de placements de la Zurich fondation de placement

Zurich fondation de placement Immobilier Global, numéro de valeur 44805881

Ce groupe de placements appartient à la catégorie des biens immobiliers conformément à l'art. 53 al. 1 let. c OPP 2.

Les informations figurant dans le prospectus se basent sur les statuts, le règlement et les directives de placement de la 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.

Le fondateur du groupe de placements est la 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 la Zurich fondation de placement ou consultés sur www.zurich-anlagestiftung.ch. Seules les institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs.

Le présent prospectus est une traduction française de la version originale allemande. En cas de contradiction, seule la version allemande fait foi.

Table des matières

1. Présentation du groupe de placements Immobilier Global	4
2. Structure des placements, liquidité et monnaie	4
3. Investisseurs et organisation	5
4. Directives de placement	7
5. Émission et rachat de droits	8
6. Évaluation	9
7. Information des investisseurs	9
8. Frais de gestion, autres frais et dépenses	10
9. Informations sur les risques	11
10. Modifications	12
11. Entrée en vigueur	12
Annexe 1: Données (Term Sheet)	
Annexe 2: Définitions	
Annexe 3: Confirmation de la prise de connaissance	

1. Présentation du groupe de placements Immobilier Global

Le groupe de placements Immobilier Global de la Zurich fondation de placement investit un peu partout dans le monde dans des biens immobiliers commerciaux et d'habitation. L'univers d'investissement se concentre sur les régions économiquement les plus grandes, les plus liquides et les plus attrayantes du monde et comprend en particulier, mais pas exclusivement, les États-Unis, l'Europe et l'Asie.

Le groupe de placements vise d'une part un rendement attrayant et, d'autre part, une diversification appropriée en investissant dans des biens immobiliers dits «Core» ou «Core plus» avec des contrats de bail à long terme et un taux de location élevé. Il vise des biens immobiliers de qualité et des biens immobiliers avec un fort potentiel de hausse de valeur.

Réservé exclusivement aux institutions de prévoyance professionnelle

Seules les institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt sont autorisées comme investisseurs. Les placements dans Immobilier Global se prêtent à une diversification au sein de l'engagement immobilier d'une institution de prévoyance, conformément aux placements autorisés pour les actifs d'une institution de prévoyance selon l'art. 53 OPP 2. 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 placements 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 les deux premières

années, commençant à la clôture de la première période de souscription.

Structure ouverte

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

2. Structure des placements, liquidité et monnaie

Instruments de placement et formes juridiques des placements

Les investissements dans le groupe de placements Immobilier Global de la Zurich fondation de placement sont effectués sous différentes formes.

- Aux États-Unis, les placements immobiliers directs sont organisés selon une structure propre créée dans le but d'une efficacité opérationnelle et fiscale et d'une minimisation des risques pour le groupe de placements.
- En Europe, les placements immobiliers directs sont effectués par le groupe de placements Immobilier Europe Direct de la Zurich fondation de placement.
- Dans d'autres régions, les investissements sont réalisés via des placements collectifs.

Processus de placement et revenus de placement

Les investisseurs s'engagent à mettre à disposition une somme d'argent en francs suisses préalablement définie pour des financements immobiliers (engagement en capital, en anglais «commitment»). En fonction des différentes transactions immobilières ou des différents placements collectifs opérés conformément à la stratégie de placement prédéfinie, cette

somme est appelée auprès des investisseurs par la fondation de placement pendant un certain temps.

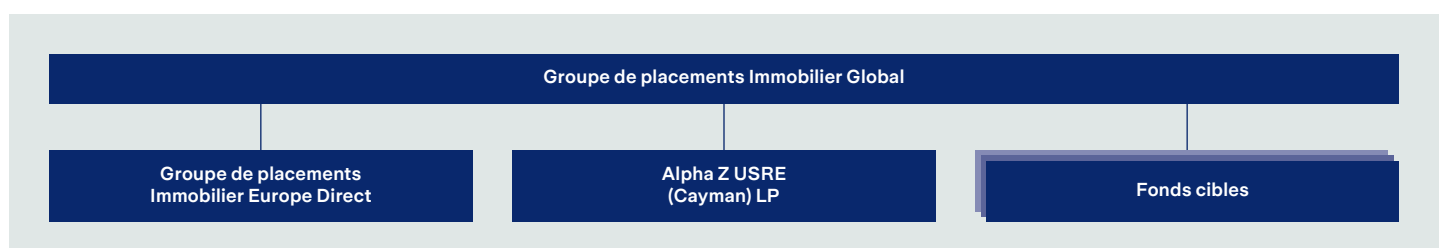
À l'issue de l'engagement en capital, le groupe de placements Immobilier Global investit soit sous forme d'investissements dans des fonds cibles/ groupes de placements, soit sous forme de participations et de prêts, via sa propre structure, dans les biens immobiliers commerciaux ou d'habitation aux États-Unis, en Europe ou en Asie (liste non exhaustive). Au cours des cinq premières années, aucune distribution ne sera versée aux investisseurs du groupe de placements. Les dividendes sont réinvestis. Au terme du délai de cinq ans, le conseil de fondation peut décider d'une distribution des rendements annuels ou de leur réinvestissement au sein du groupe de placements.

Liquidités

Les investissements dans le groupe de placements Immobilier Global 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 les deux premières années, commençant à la clôture de la première période de souscription (voir également à ce sujet la section 5).

Monnaie de référence et risques de change

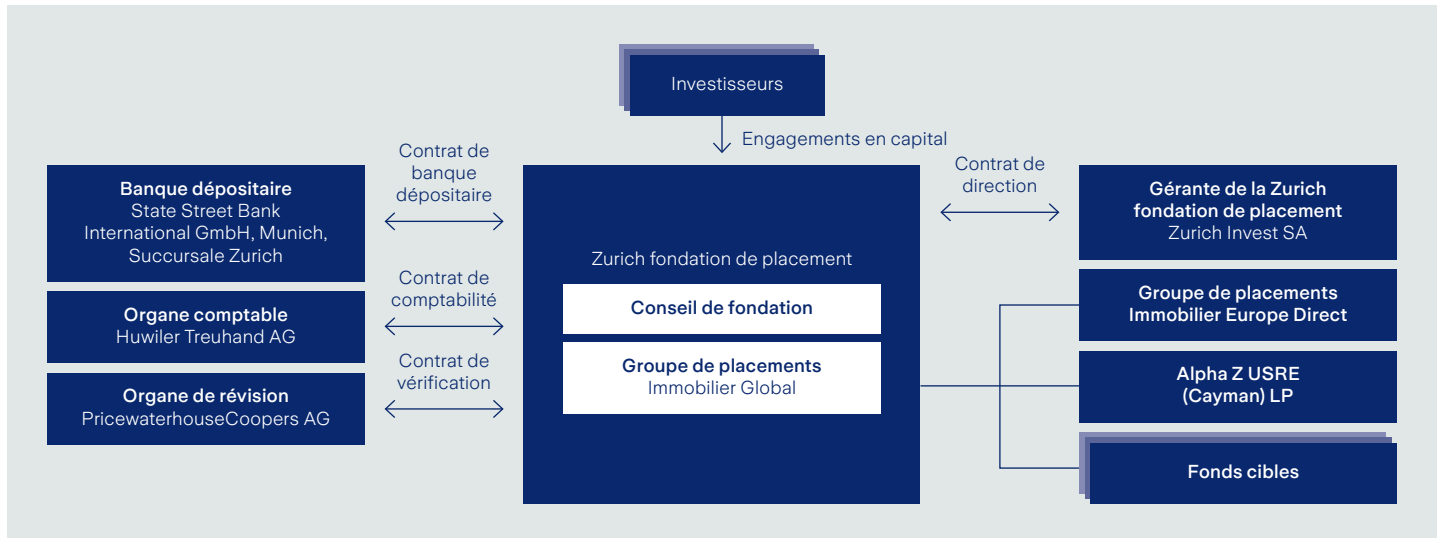
La monnaie de référence du groupe de placements est le franc suisse (CHF). Les risques de change de la monnaie de référence du groupe de placements ne sont pas couverts. Les placements comprenant une obligation d'effectuer des versements supplémentaires ne sont pas autorisés.



3. Investisseurs et organisation

3.1 Structure du groupe de placements Immobilier Monde et parties impliquées

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



Investisseurs

Seules les institutions de prévoyance professionnelle domiciliées en Suisse et exonérées d'impôt répondant aux exigences figurant dans le bulletin de souscription, sont autorisées comme investisseurs.

Gestionnaire du groupe de placements Immobilier Global

La gestion du groupe de placements 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 peut, dans le cadre de son règlement et de ses statuts, déléguer d'éventuels droits et obligations qui en découlent à un tiers compétent.

La Zurich fondation de placement contrôle régulièrement toutes les dispositions relatives aux placements et s'engage à les faire respecter. Cette fonction de contrôle est assurée par Zurich Invest SA. Pour ce faire, les gérants de fortune du groupe de placements doivent lui remettre périodiquement des rapports de conformité. 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 dispose d'un droit de

veto sur l'achat et la vente de biens immobiliers aux États-Unis et en Europe proposés par les gérants de fortune.

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

Zurich Invest SA (ZIAG) est le gérant de la Zurich fondation de placement. La ZIAG sélectionne les fonds collectifs, surveille les gérants de fortune aux États-Unis et en Europe ainsi que les fonds cibles des autres régions, vérifie le respect de la stratégie d'investissement et des directives de placement et prend des mesures correctives si nécessaire. La ZIAG est informée au préalable par les gérants de fortune de toutes les transactions immobilières aux États-Unis et en Europe (achat et vente) et peut discuter des différents investissements avec ces derniers. Par ailleurs, la ZIAG informe régulièrement le conseil de fondation de l'évolution des différents investissements (biens immobiliers et fonds cibles). La ZIAG est approuvée et surveillée par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que direction du fonds.

Organe de révision (PricewaterhouseCoopers SA)

L'organe de révision est chargé de contrôler le respect des dispositions légales dans les domaines de la comptabilité, de la direction et des placements de capitaux. La fondation de placement est contrôlée tous les ans par l'organe de révision externe.

La banque dépositaire et l'administrateur (State Street Bank International GmbH, Munich, succursale de Zurich)

La banque dépositaire et l'administrateur sont responsables de l'administration, du traitement et de la conservation des parts sociales des placements effectués.

Organe comptable (Huwiler Treuhand SA, Ostermundigen)

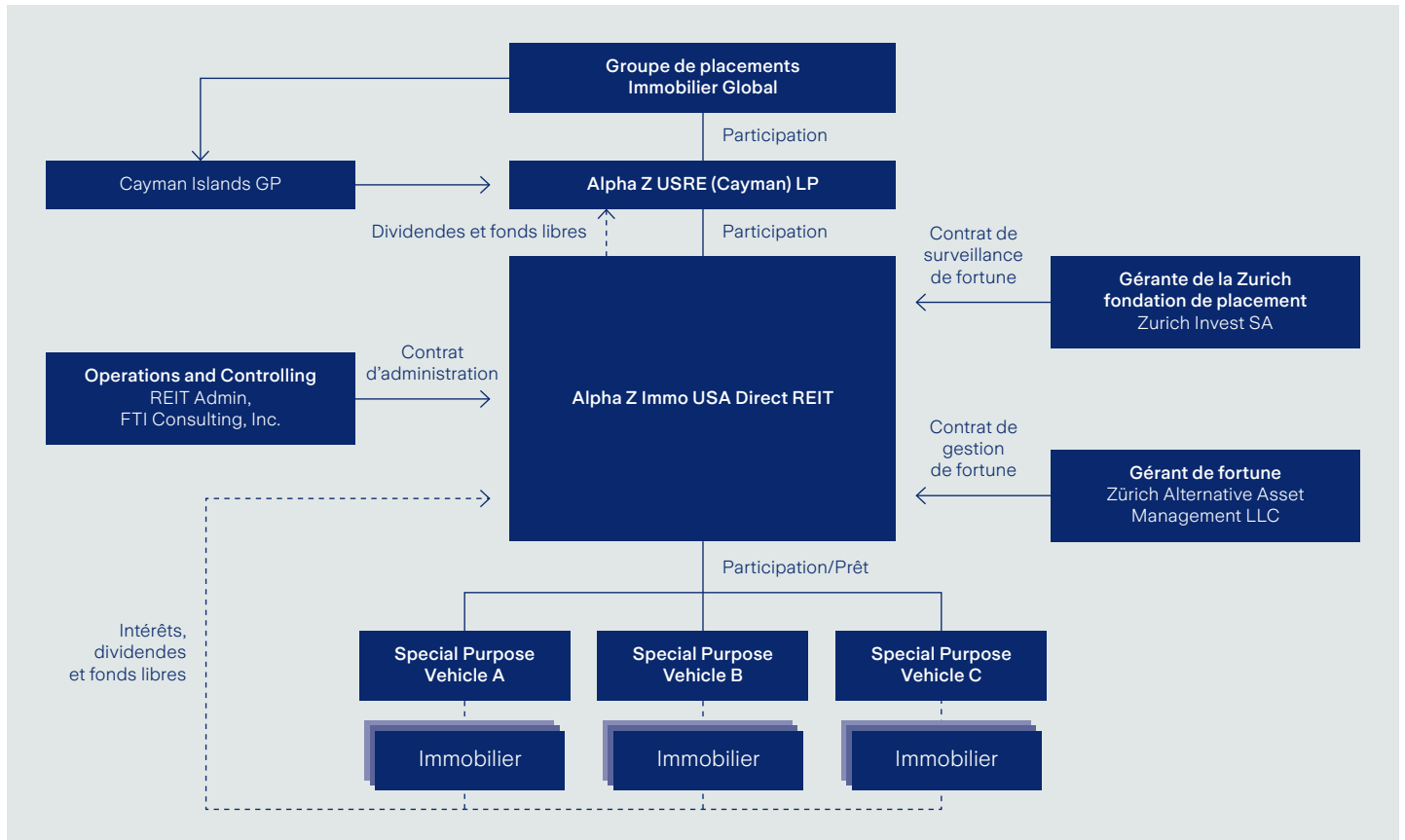
La comptabilité et l'élaboration des évaluations pour la comptabilité des titres sont effectuées par la Huwiler Treuhand AG.

Gérant de fortune Schroder Investment Management (Switzerland) SA

Schroder Investment Management (Switzerland) SA est le gérant de fortune du groupe de placements Immobilier Europe Direct de la Zurich

fondation de placement. Le gérant de fortune adresse un rapport périodique à la direction de la Zurich fondation de placement et fournit des informations détaillées sur l'évolution du groupe de placements et de ses investissements immobiliers.

3.2 Structure dédiée aux États-Unis



Cayman Islands LP (Alpha Z USRE [Cayman] L.P.)

Le groupe de placements procède aux placements aux États-Unis par l'intermédiaire d'une société d'investissement qui est Cayman Island LP. La Cayman Islands LP est classée comme une collectivité aux fins de l'impôt fédéral américain et est assujettie à l'impôt sur le revenu, les bénéfices et à l'impôt à la source auprès des autorités fédérales américaines sur ses parts dans les distributions du REIT américain (sous réserve d'éventuelles réductions des impôts sur le bénéfice des agences fédérales américaines et de certains impôts à la source en vertu de la convention de double imposition entre les États-Unis et la Suisse). Le groupe de placements détiendra 100 pour cent des parts économiques de la Cayman

Islands LP, gérée par une société des îles Caïmans (commandite). Cette configuration fait suite aux recommandations d'un conseiller fiscal.

Cayman Islands GP (Alpha Z USRE [Cayman] Co.)

La Cayman Islands GP assurera au titre de commandite, la gestion opérationnelle de la Cayman Islands LP. La commandite n'aura qu'un rôle de gouvernance et n'aura aucun droit économique majeur dans la Cayman Islands LP. Les directeurs de la commandite Cayman Islands sont nommés par la fondation de placement. Le groupe de placements détiendra 100 pour cent des parts de la Cayman Islands GP.

Le Real Estate Investment Trust «Alpha Z Immo USA Direct REIT»

La société de droit américain, «Alpha Z Immo USA Direct REIT», réalise des placements immobiliers aux États-Unis pour le groupe de placements via ses sociétés à finalité spécifique locales. Le REIT est détenu et contrôlé à 100 pour cent par la Zurich fondation de placement et a été créé dans le seul but d'améliorer l'efficacité opérationnelle et fiscale et de minimiser ainsi les risques pour le groupe de placements. 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 du REIT.

Le gérant de fortune ZAAM (États-Unis)

Zurich Alternative Asset Management LLC (États-Unis) agit en tant que gérant de fortune du groupe de placements Immobilier Global de la Zurich fondation de placement pour les investissements effectués dans les biens immobiliers américains. Le gérant de fortune adresse un rapport périodique à la direction de la Zurich fondation de placement et fournit des informations détaillées sur l'évolution du groupe de placements et de ses investissements immobiliers.

Operations et Controlling – FTI Consulting, Inc.

L'administrateur du REIT fournit un soutien opérationnel et administratif aux structures intermédiaires (sociétés à finalité spécifique et REIT) appartenant à ce groupe de placements aux États-Unis. Ces services fournis par FTI Consulting, Inc. incluent entre autres la comptabilité et la consolidation, la gestion des liquidités, ainsi que le traitement fiscal.

4. Directives de placement

Univers et stratégie de placement

Le groupe de placements Immobilier Global investit un peu partout dans le monde dans des biens immobiliers commerciaux et d'habitation. Le groupe de placements est également libre d'investir dans des terrains à construire, des constructions commencées et des biens à rénover, tels que définis dans les directives de placement.

L'univers de placement se concentre sur les plus grands marchés immobiliers économiquement parlant et comprend notamment (mais pas exclusivement) les États-Unis, l'Europe et l'Asie (voir à ce sujet la partie «Restrictions de placement»). Les investisseurs se concentrent sur des investissements dans des biens immobiliers dits «Core» ou «Core Plus» avec des contrats de bail à long terme et un taux de location élevé dans des grandes villes et villes moyennes. Les biens immobiliers considérés sont

destinés à un usage commercial dans les secteurs de la logistique et de l'industrie, du commerce de détail et des bureaux ainsi qu'au logement privé.

Objectif de placement

L'objectif du groupe de placements consiste principalement à générer sur le long terme, un rendement et une croissance «interne» attrayants (p.ex. en augmentant les revenus locatifs) avec des placements diversifiés dans des biens immobiliers commerciaux et d'habitation partout dans le monde. Le groupe poursuit parallèlement un objectif de plus-value adapté.

Restrictions de placement

Les restrictions de placement suivantes s'appliquent à l'ensemble des placements effectués par les investisseurs dans le groupe de placements.

Répartition géographique:

Concernant la répartition par pays, les valeurs suivantes s'appliquent:

Région États-Unis	25–75%
Région Europe	25–75%
Région Asie et Pacifique	0–75%
Autres régions	0–10%

Concernant groupes d'usage, les valeurs suivantes s'appliquent:

Immeubles d'habitation	0–50%
Bureaux	15–75%
Commerce de détail	0–50%
Industrie/Logistique	0–50%
Autres groupes d'utilisation ¹	0–20%
Terrains à construire, constructions commencées et biens à rénover	0–20%

¹ Hôtels, loisirs, entrepôts, centres de données etc.

Restrictions concernant différents investissements immobiliers aux États-Unis

Aux États-Unis, certains biens immobiliers sont acquis par l'intermédiaire d'une structure propre: le groupe de placements procède aux placements

aux États-Unis par l'intermédiaire d'une société d'investissement aux Caïmans et un REIT de droit américain. Tous deux sont détenus et contrôlés à 100 pour cent par la Zurich fondation de placement et ont été créés dans le seul but d'améliorer l'efficacité opérationnelle et fiscale et de minimiser ainsi les risques pour le groupe de placements.

La valeur vénale d'un bien immobilier ou d'un terrain individuel ne peut excéder 15 pour cent de la valeur totale de la fortune. Les parts de copropriété sans influence dominante, les terrains à construire, les constructions en cours et les immeubles à rénover ainsi que les participations minoritaires ne doivent pas dépasser 30 pour cent de la fortune totale. Une participation minoritaire individuelle ne doit pas représenter plus de dix pour cent de la fortune totale.

Restrictions pour différents placements en fonds

Les investissements dans des placements collectifs sont autorisés. Les placements collectifs doivent être diversifiés de manière appropriée et comporter une obligation d'informer et de renseigner suffisante conformément à l'art. 56 al. 2 OPP 2. Sont illécites les placements collectifs qui présupposent des obligations d'effectuer des versements supplémentaires et de fournir des garanties pour les investisseurs. L'investissement dans des placements collectifs ne doit en aucun cas nuire au respect des présentes directives de placement. La part d'un placement collectif est limitée à 20 pour cent maximum de la fortune du groupe de placements. Les placements collectifs qui sont sous la surveillance de la FINMA ou autorisés à la distribution en Suisse par celle-ci, ainsi que les prétentions de fondations de placement suisses, peuvent être pris en considération de manière illimitée. Les placements comprenant une obligation d'effectuer des versements supplémentaires ne sont pas autorisés.

Autres restrictions

Le groupe de placements prévoit une utilisation systématique ou à long terme du capital externe, entre 0 pour cent et 50 pour cent maximum en fonction de l'investissement. Toutefois, en moyenne, le taux d'avance ne peut dépasser un tiers de la valeur vénale des terrains.

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

5. Émission et rachat de droits

Structure et durée

Le groupe de placements représente un investissement stratégique à long terme avec un horizon de placement illimité («open-ended»). À 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 placements au premier jour de souscription et ouvre ainsi la première période de souscription. Cette première période prend fin à la première clôture de souscription («First Closing»), dès que le montant et le nombre d'engagements en capital sont suffisants. À l'issue de la première clôture de souscription, le groupe de placements reste ouvert pour d'autres périodes de souscription, généralement sur une base trimestrielle. La fixation du calendrier pour la première clôture de souscription et des autres «closings» incombe en totalité à la fondation de placement et au gérant de fortune conjointement.

Processus d'émission, engagements en 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 en francs suisses. L'engagement en capital doit se faire avec le formulaire prévu à cet effet par la fondation de placement et a un caractère définitif. Les engagements en capital sont possibles à partir d'un volume d'un million de francs suisses. Le conseil de fondation peut refuser ces engagements en toute liberté et sans fournir de raison. Si le gérant de fortune n'identifie aucune opportunité d'achat pour des investissements immobiliers ou si celle-ci lui semble insuffisante, l'engagement en 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 gérant de fortune est en mesure de réaliser un ou plusieurs investissement(s) immobilier(s) 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 en 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 des engagements en capital.

À chaque appel du capital, les investisseurs obtiennent des droits en contre valeur de l'engagement, le montant de chaque droit et le nombre de droits attribués étant fixés à la date d'appel de la valeur d'inventaire nette (VIN) du dernier trimestre. Les investisseurs reçoivent une confirmation de cette VIN 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 pour cent de la VIN peut être prélevé pour les engagements en capital pendant la première période de souscription. Il peut être re-

noncé au prélèvement de ce supplément d'émission, tous les engagements en 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 placements.

Processus d'émission et engagements en 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 francs suisses. L'engagement en capital doit se faire avec le formulaire prévu à cet effet par la fondation de placement et a un caractère définitif. Les engagements en capital sont possibles à partir d'un volume d'un million de francs suisses 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 gérant de fortune n'identifie aucune opportunité d'achat pour des investissements immobiliers ou si celle-ci lui semble insuffisante, l'engagement en 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 gérant de fortune est en mesure de réaliser un ou plusieurs investissement(s) immobilier(s) 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 en 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.

À chaque appel du capital, les investisseurs obtiennent des droits en contre valeur de l'engagement, le montant de chaque droit et le nombre de droits étant fixés avec la dernière

valeur d'inventaire nette disponible ou une valeur future à la date de l'appel de fonds. Les investisseurs reçoivent une confirmation de cette VIN 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 de max. cinq pour cent de la VIN est prélevé à l'investisseur. Ce supplément d'émission est entièrement versé au groupe de placements.

Réduction et suspension des engagements en 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 en 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 gérant de fortune peuvent fixer ensemble un montant d'investissement maximum et réduire les engagements en capital conformément au processus décrit ci-dessous:

- tous les engagements en capital existants à la clôture de souscription sont traités de la même manière et réduits 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 transférée pour la prochaine date de clôture de souscription.

Processus de rachat, appel du capital et délais de résiliation

Aucun droit ne peut être racheté pendant les deux premières années, le délai commençant à courir à la première clôture de souscription.

À 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 droits souhaités et après réception d'une confirmation en ce sens par la fondation de placement.

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

Dans des cas objectivement fondés (p.ex. effondrement du marché immobilier en un trimestre, arrêts de vente ordonnés par les autorités...), le conseil de fondation se réserve le droit, sur consultation du gérant de fortune, de reporter d'une année les rachats, au maximum deux fois, c.-à-d. à la fin de deux années civiles consécutives. Les investisseurs sont informés du report des rachats dès que possible, au plus tard toutefois un mois avant la date de rachat initialement prévue.

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 placements.

Le prix de rachat correspondant à la VIN à la date de rachat (dernier jour de l'année après expiration du délai de résiliation), déduction faite d'une commission de reprise maximale de trois pour cent (en faveur du groupe de placements). Les investisseurs reçoivent une confirmation du prix de rachat et de la commission de rachat due. Aucune commission de reprise n'est due si les rachats sont transférés à un autre investisseur approprié.

6. Évaluation

La valeur d'inventaire nette du groupe de placements est calculée chaque trimestre sur la base des normes comptables suisses (Swiss GAAP FER) de l'organe comptable et est déclarée en francs suisses. L'exercice comptable du groupe de placements est de douze mois et se termine au 31 décembre.

Évaluation des biens immobiliers aux États-Unis

La direction de la Zurich fondation de placement fait vérifier, au moins une fois par an, la valeur vénale des biens immobiliers appartenant au groupe de placements par des experts externes indépendants. En principe, toutes les évaluations des biens immobiliers doivent se fonder sur les «International Valuation Standards (IVS)» définis 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, susceptible d'être atteint au moment de l'évaluation dans des conditions de marché équitables. L'approche «Discounted Cashflow» est la méthode utilisée de préférence.

Le calcul trimestriel de la VIN (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.

7. Information des investisseurs

Rapports

Dans le cadre du rapport trimestriel, la Zurich fondation de placement fournit des informations sur l'évolution du groupe de placements Immobilier Monde. Des analyses sur les rendements et sur les allocations par région

et par secteur sont mises à la disposition des investisseurs. Les rapports périodiques comprennent entre autres les données suivantes non vérifiées:

- La valeur d'inventaire nette (VIN) du groupe de placements est calculée tous les trimestres en francs suisses, tout comme le nombre de droits détenus par les investisseurs. La VIN est déterminée en toute bonne foi à partir des informations disponibles et n'est pas vérifiée. Les estimations des gérants de fortune aux États-Unis et en Europe sont continuellement vérifiées et les calculs sont adaptés si des circonstances exceptionnelles l'exigent. Pour l'évaluation des fonds cibles, les dernières valeurs nettes d'inventaire communiquées par les gestionnaires respectifs des fonds cibles sont appliquées. Si, exceptionnellement, ces valeurs nettes d'inventaire communiquées ne sont pas suffisamment actualisées, les fonds cibles sont évalués sur la base de la dernière valeur nette d'inventaire publiée, en tenant compte des fluctuations de marché intervenues.
- Le rapport trimestriel fournit des informations sur les placements et comprend les évaluations et l'évolution du cash-flow au niveau du groupe de placements. Dans la mesure du possible, des informations détaillées sur les participations concernées sont mises à disposition. Les principaux indicateurs de rendement sont donnés en francs suisses.
- Le rapport annuel comprend le bilan et le compte de résultats du groupe de placements, les commentaires de l'organe de révision ainsi qu'une estimation du futur cashflow sur la base des investissements escomptés. Il incombe aux parties concernées de mettre le rapport à disposition dans les délais. Par ailleurs, les comptes annuels vérifiés du groupe de placements sont publiés dans le cadre du rapport annuel de la Zurich fondation de placement.

Assemblée des investisseurs

Une assemblée des investisseurs est convoquée tous les ans après la publication du rapport annuel de la Zurich fondation de placement 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; leur voix est fonction de tous les droits qu'ils détiennent dans l'ensemble des groupes de placements («démocratie du capital»).

8. Frais de gestion, autres frais et dépenses

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

Frais de gestion:

Les frais de gestion de fortune du groupe de placements s'élèvent à

- 0,175 pour cent par trimestre soit 0,7 pour cent par an (hors TVA) pour les investissements aux États-Unis et en Europe.
- 0,025 pour cent par trimestre soit 0,1 pour cent par an (hors TVA) pour les investissements dans les fonds cibles.

Les commissions sont calculées chaque trimestre à partir de la fortune globale (FG) du groupe de placements 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 placements.

Autres frais et dépenses

Pour l'achat et la vente de terrains, la fondation de placement garantit au gérant de fortune, pour les investissements effectués aux États-Unis et en Europe, une indemnisation de max. 0,8 pour cent (aux États-Unis) et

de max. 1,5 pour cent (en Europe) du prix d'achat ou de vente. La fondation de placement verse au gérant de fortune une commission atteignant jusqu'à deux pour cent 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 placements supporte également les frais suivants:

- Commissions pour les fonds cibles étrangers hors des États-Unis et d'Europe
- 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 résultant de la mise en place et de l'administration des sociétés de placement
- Frais de gestion immobilière et de Facility Management (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 accessoires 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 gérant de fortune dans le cadre de l'acquisition, de la gestion ou de la cession d'investissements sont prises en compte dans les frais de gestion en faveur des investisseurs.

9. Informations sur les risques

Le groupe de placement Immobilier Global investit essentiellement dans des biens immobiliers commerciaux et d'habitation, 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 placements immobiliers est exposée à de nombreux facteurs ne dépendant pas de la fondation de placement ni du gérant de fortune. 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 hors des frontières suisses comporte un risque accru et une plus forte volatilité.

Risques de liquidité

En raison de leur caractère, les investissements immobiliers réalisés dans le groupe de placements 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 les deux premières années, commençant à la première clôture de souscription.

Risques liés à la structure

Le groupe de placements effectue des placements par l'intermédiaire d'une structure dédiée, dans différentes sociétés à finalité spécifique locales qui investissent à leur tour dans des biens immobiliers commerciaux. La valeur d'inventaire nette 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 réalisées en amont. Par ailleurs, en dépit de son efficacité fiscale, un placement effectué via une structure dédiée peut entraîner des frais et des commissions supplémentaires susceptibles d'influencer la performance du groupe de placements.

Risques de change et de monnaie

Le franc suisse constitue la monnaie de référence du groupe de placements. Le risque de change n'est pas couvert en francs suisses.

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

Les données concernant la valeur d'inventaire nette des droits sont publiées chaque trimestre par la Zurich fondation de placement. Les conditions générales d'ordre juridique ainsi que les standards concernant la publicité, la présentation des comptes, le contrôle de la gestion et des comptes et le reporting peuvent être moins stricts qu'en Suisse dans certains pays où des biens immobiliers ont été acquis. La VIN du REIT est calculée

sur la base des normes comptables américaines applicables localement (US GAAP) alors que la VIN du groupe de placements se calcule sur la base des normes comptables suisses (Swiss GAAP FER).

Risques d'évaluation

Le groupe de placement ou les fonds cibles qu'il détient sont soumis à des risques d'évaluation. Les communications relatives à la valeur nette d'inventaire des fonds cibles peuvent arriver avec retard. Les valeurs nettes d'inventaire des fonds cibles peuvent s'écarter de la valeur effective de leurs placements. Il se peut qu'elles ne puissent pas être évaluées de manière fiable à un moment donné. C'est pourquoi, lors de la détermination de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement, on se base généralement aussi sur les estimations des gérants ou des administrateurs concernant les valeurs nettes d'inventaire de leurs fonds cibles, si celles-ci sont plus récentes. Par conséquent, la valeur nette d'inventaire du groupe de placement peut, à un moment donné, s'écarter considérablement de la valeur effective.

Risques juridiques

Le groupe de placements investit dans des structures dédiées qui ne sont pas régies par le droit suisse et dont le for judiciaire se trouve en dehors de la Suisse. Il se peut donc que les droits et obligations résultant du groupe de placements Immobilier Global de la Zurich fondation de placement, divergent des normes prévalant en Suisse. En particulier, la protection des investisseurs peut être moindre que pour des investissements semblables régis par le droit suisse et dont le for judiciaire se trouve en Suisse.

Risques politiques

Il est possible que les investissements soient soumis à des risques politiques comme p. ex. les risques en raison de nationalisations, d'expropriations, d'impôts assimilables à 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 que tous les placements fassent l'objet d'un examen quant à leur efficacité fiscale au moment de l'achat, certaines modifications de la législation et de la pratique fiscale ainsi que les réglementations en vigueur dans les différents pays peuvent avoir une incidence négative sur le rendement du groupe de placements. Ni la Zurich fondation de placement ni le gérant de fortune ou la ZIAG ne peuvent garantir la stabilité du régime fiscal et son impact sur les rendements.

La structure choisie pour l'immobilier aux États-Unis a été définie pour parvenir à un compromis entre sécurité et efficacité fiscales pour les caisses de pension suisses et pouvoir mettre à profit la convention de double imposition entre la Suisse et les États-Unis. Le groupe de placements sera assujéti, via la Cayman Islands LP, à l'impôt fédéral américain sur le revenu, à l'impôt sur les bénéfices des succursales et à l'impôt à la source sur ses parts dans les distributions du REIT américain (sous réserve d'éventuelles réductions de l'impôt fédéral américain sur les bénéfices et de certains impôts à la source en vertu de la convention d'imposition entre les États-Unis et la Suisse). Aucun investisseur ne devrait être assujéti à l'impôt fédéral américain direct sur le revenu, sur les bénéfices

des succursales ou aux impôts à la source uniquement en raison d'un placement dans le groupe de placements. L'investisseur s'engage, sur demande de la Zurich fondation de placement, à présenter cette confirmation lors de la souscription de droits ou, le cas échéant, ultérieurement, en remplissant le formulaire W-8BEN-E de manière conforme à la vérité.

Risques d'assurance

Les biens immobiliers dont le groupe de placements est propriétaire 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 à du capital externe («Leverage»)

Le recours systématique et à long terme du capital externe est prévu par le groupe de placements 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. Ordonnance sur fondations de placement (OFP) à l'article 37 alinéas 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 la Zurich fondation 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, mai 2024

Le conseil de fondation

Zurich fondation de placement

Case postale, 8085 Zurich
Téléphone 044 628 78 88
anlagestiftung@zurich.ch
www.zurich-anlagestiftung.ch

Annexe 1: Données (Term Sheet)

Informations générales

Prestataire et administrateur	Zurich fondation de placement
Gestion de fortune	ZAAM (USA) LTD, Schroder Investment Management (Switzerland) SA
Banque dépositaire	State Street Bank International GmbH, Munich, succursale de Zurich
ISIN	CH0448058815
Valeur	44805881
Droit de signature	Institutions de prévoyance professionnelle
Catégorie de placement (selon l'art. 53, al. 1, let. c OPP2)	Immobilier
Exercice comptable	Du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Horizon d'investissement	open-ended/à long terme
Risques de change	Non couverts

Frais et autres informations

Frais de gestion	0,7% p. a. (FG) aux États-Unis/UE; 0,1% p. a. (VIN) sur le fonds cible pour les autres régions
Commission d'émission ou supplément d'émission	max. 5,0%
Commission de rachat ou supplément de commission de rachat	max. 3,0%
Distribution des revenus	Prévue une fois par an (décision du conseil de fondation après 5 ans)
Monnaie de compte	CHF
Engagement en capital minimum ou montant de souscription	CHF 1 million

Annexe 2: Définitions

Jour d'appel

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

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.

Real Estate Investment Trust

Les REIT tirent leurs profits de la location et de l'affermage de leurs propres biens immobiliers et terrains, des intérêts créditeurs ainsi que des gains de la vente de biens immobiliers. Leur fortune provient principalement de biens immobiliers, de participations dans d'autres sociétés immobilières et de prêts hypothécaires. L'une des principales caractéristiques des REIT est leur exonération fiscale au niveau de l'entreprise, sous certaines conditions. Cela peut concerner tout le bénéfice ou uniquement le bénéfice distribué. Une autre caractéristique des REIT est qu'une grande partie des bénéfices est distribuée immédiatement. Pour garantir leur attrait pour un large cercle d'investisseurs, les REIT sont souvent soumis à des prescriptions strictes en matière de gouvernance d'entreprise.

Placement immobilier direct ou indirect

Les placements immobiliers directs prévoient l'achat ou l'acquisition directe 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.

Biens immobiliers Core et Core Plus

Les biens immobiliers «Core» se caractérisent par un cash-flow stable et une forte prévisibilité. En général, ils sont loués à des locataires ayant une bonne solvabilité avec des contrats à moyen et long terme. Ils se situent généralement dans des emplacements de premier ordre. Les biens immobiliers «Core Plus» disposent de nombreuses caractéristiques «Core» mais offrent habituellement en outre la possibilité d'augmenter le niveau de revenus opérationnel en obtenant des loyers plus élevés en cas de renouvellement de contrat de bail.

Fortune globale (FG)

Fortune globale du groupe de placements, 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 moins les obligations consolidées.

Gérant de fortune

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

Période de souscription

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

Clôture de souscription

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

Jour de souscription

Jour ouvré bancaire où les investisseurs peuvent placer leur engagement en capital.

Annexe 3: Confirmation de la prise de connaissance

L'institution de prévoyance soussignée confirme avoir reçu le prospectus du **groupe de placements Immobilier Global de la Zurich fondation de placement** qui investit à 100 pour cent 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 gérant de fortune.

Les résultats passés concernant la performance ne peuvent laisser présager de l'évolution future et la Zurich fondation de placement ne donne aucune garantie sur celle-ci.

Nom de l'institution de prévoyance

Rue/case postale

Code postal/Ville

Domicile

Date

Signature

Date

Signature

Le document annexé (W-8BEN-E) doit obligatoirement être rempli en toute honnêteté et être envoyé avec le bulletin de souscription signé. Il fait partie intégrante de cette proposition.