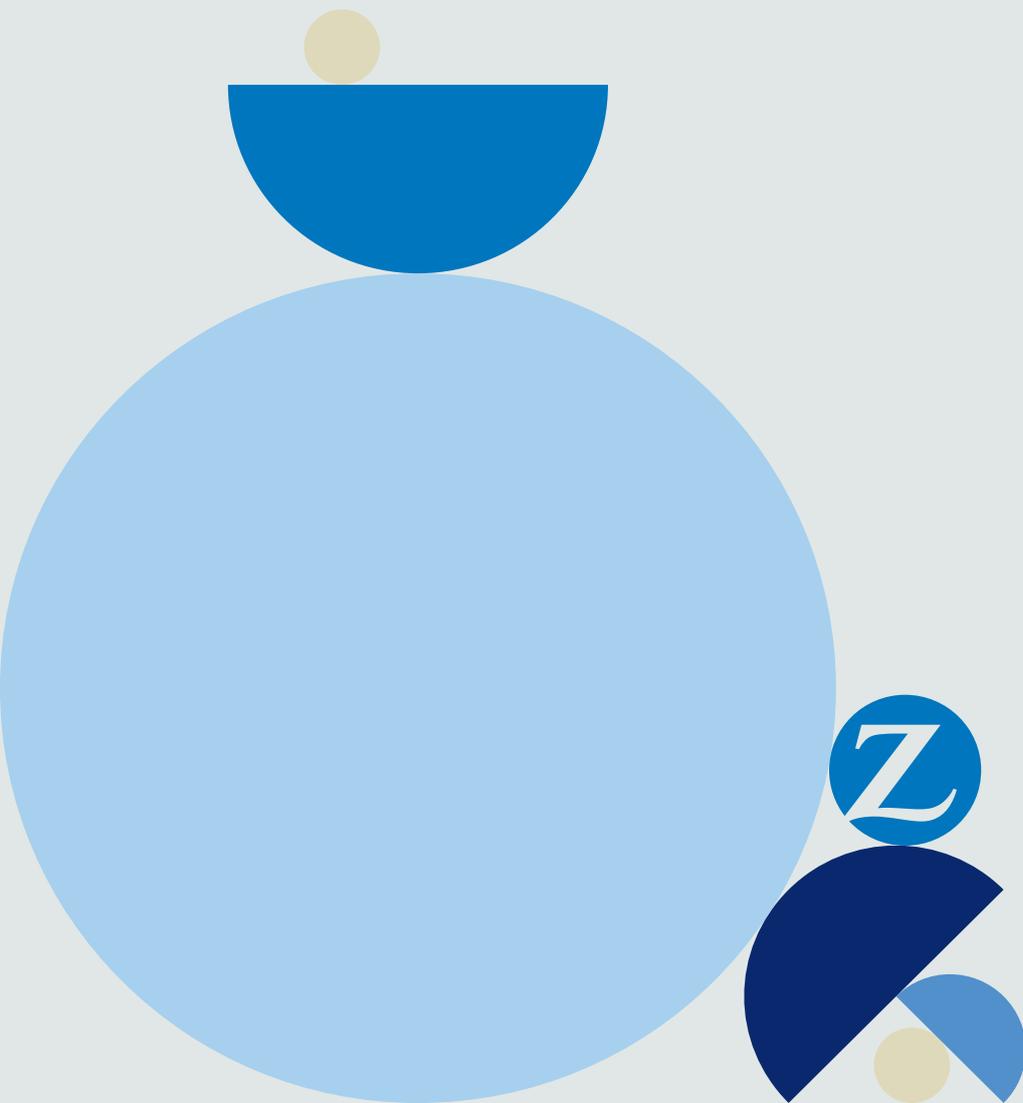


# Directives de placement Zurich fondation de placement

Immobilier



# Sommaire

<b>Art.</b>	<b>Page</b>
1 Principes	3
<b>Immobilier</b>	
2 Immobilier – Habitat Suisse	3
3 Immobilier – Commercial Suisse	5
4 Immobilier Europe Direct	6
5 Immobilier Indirect Global Passif	7
6 Immobilier USA	7
7 Immobilier Global	8
8 Entrée en vigueur	9

En application de l'art. 8 al. 4 des statuts, le conseil de fondation édicte les directives de placement suivantes. Les dispositions figurant à l'art. «Principes» s'appliquent en plus et sont subsidiaires des dispositions individuelles des groupes de placement à l'exception de l'art. 1, chiffre 3.

## Art. 1 Principes

Pour les groupes de placement contenant des placements alternatifs (hedge funds, private equity, etc.) et des biens immobiliers, il est possible de déroger aux principes ci-après avec l'accord de l'autorité de surveillance.

### 1

La fortune de base et la fortune de placement doivent être placées avec soin et conformément aux critères de sécurité, de rendement et de liquidité. Les placements sont gérés de façon systématique par des spécialistes. La sécurité englobe une répartition appropriée des risques entre les différentes régions géographiques, branches et monnaies. Une grande attention est accordée aux limitations des débiteurs et des sociétés, avec un échelonnement temporel approprié (pour les groupes de placement avec obligations). En matière de performance, il convient de viser un rendement conforme aux conditions du marché monétaire et des capitaux. La liquidité doit être calculée de façon à assurer que les droits des investisseurs soient satisfaits dans les délais réglementaires.

### 2

Tous les groupes de placement investissent la fortune dans le respect des principes et directives pour le placement de capitaux d'institutions de prévoyance en faveur du personnel de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et des ordonnances d'exécution y afférentes.

### 3

Il n'est permis de dévier des directives de placement que dans des cas isolés et pour un certain temps seulement, si l'intérêt des investisseurs le requiert impérativement et en cas d'approbation par la présidente, voire le président, du Conseil de fondation. Ces déviations doivent figurer dans les annexes des comptes annuels avec un justificatif.

### 4

L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée dans tous les groupes de placement moyennant respect de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP 2) et obéit à la recommandation relative à l'utilisation et la présentation des instruments financiers dérivés (art. 56a OPP 2).

### 5

Dans tous les groupes de placement, il est possible de placer des liquidités avec une durée maximale de deux ans auprès de débiteurs de premier ordre bénéficiant d'au moins une notation Investment Grade. Les liquidités sont placées en francs suisses ainsi que dans les monnaies dans lesquelles les investissements du groupe de placement correspondant sont effectués. Le groupe de placement Marché monétaire franc suisse, pour lequel des directives spéciales s'appliquent, fait exception. Dans les groupes de placement qui investissent dans des positions libellées dans d'autres monnaies, les liquidités peuvent également être placées dans ces monnaies. Les liquidités ne sont pas comptabilisées comme des positions non représentées dans l'indice de référence.

### 6

Pour les investissements dans des placements traditionnels à revenu fixe, il est tenu compte des débiteurs classés au moins Investment Grade (ne s'applique pas aux groupes de placement emprunts convertibles Global (CHF hedged), obligations d'entreprises Euro (CHF hedged), obligations d'entreprises USD (CHF hedged). La notation d'une agence

de notation reconnue est déterminante. En l'absence de notation, le classement s'appuie sur la notation bancaire ou la notation du gestionnaire de fortune.

### 7

Dans tous les groupes de placement, il est possible de prêter des titres contre paiement (Securities Lending).

### 8

Dans les groupes de placement investissant en actions étrangères, il est également possible de détenir des actions de sociétés domiciliées dans d'autres pays ou régions que ceux mentionnés spécifiquement dans les directives de placement spécifiques, à condition qu'elles figurent dans l'indice de référence du groupe de placement concerné.

### 9

Des informations sur les indices de référence sont disponibles sur le site Internet de la fondation de placement [www.zurich-fondation.ch](http://www.zurich-fondation.ch).

## Art. 2 Immobilier – Habitat Suisse

### 1 Cœur du placement

Le groupe de placement Immobilier – Habitat Suisse investit principalement dans des immeubles d'habitation. Ces immeubles sont bien diversifiés pour ce qui est de la qualité des emplacements, de l'état des bâtiments et de la région de marché géographique en Suisse. Le rendement peut être optimisé par l'utilisation de capitaux tiers. L'objectif du placement est de réaliser un produit de placement durable et optimisé en termes de risques grâce à la détention et à la gestion à long terme de biens immobiliers.

Avec une diversification du risque appropriée, la politique de placement vise un rendement du capital constant ainsi qu'une croissance de capital modérée. Il n'est investi que dans des biens immobiliers satisfaisant aux critères suivants: emplacement attrayant avec potentiel de hausse de la valeur,

bonne solvabilité des locataires, revenus garantis durablement grâce à des contrats de bail axés sur le long terme, et qualité et substance du bâtiment adaptées à son utilisation. Le but est notamment d'avoir un flux de revenus stable et protégé à long terme de l'inflation. Les directives de placement garantissent une diversification adéquate pour minimiser les risques individuels. Elles doivent toujours être respectées.

En principe, le groupe de placement Immobilier – Habitat Suisse est financé par l'émission de droits. Les éventuels produits et gains de capitaux résultant des placements sont normalement réinvestis. Aucune distribution n'est prévue, mais elle peut être décidée par le conseil de fondation.

## 2 Placements autorisés

Le groupe de placement investit pour l'essentiel directement dans des biens immobiliers. Il peut s'agir de bien-fonds en propriété individuelle ou en copropriété, de constructions dans le cadre du droit de superficie ou de terrains non bâtis.

Les investissements peuvent être effectués dans des placements directs et collectifs. 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 illicites les placements collectifs qui entraînent pour les investisseurs des obligations d'effectuer des versements supplémentaires et de constituer des réserves. L'investissement dans des placements collectifs ne doit pas nuire au respect de ces directives de placement ni restreindre la responsabilité de la gestion. Les filiales au sens de l'art. 33 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) sont autorisées.

L'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement (investissant majoritairement dans des immeubles d'habitation en Suisse) est notamment autorisée. En outre, seules sont autorisées les participations dans des sociétés immobilières ayant leur siège en Suisse (si leurs actions sont négo-

ciées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public) et dont le but est majoritairement l'achat et la vente ou la location de propres biens immobiliers en Suisse.

Le groupe de placement peut aussi, à des fins de gestion des liquidités, investir dans des placements monétaires et des groupes de placement servant au placement à court terme de liquidités.

Les biens immobiliers peuvent aussi être intégrés au groupe de placement au moyen d'un apport en nature.

## 3 Restrictions de placement

### Instruments

- La part de placements immobiliers indirects (sociétés immobilières, placements collectifs et droits de fondations de placement suisses) est limitée à 20 pour cent.
- Il est investi exclusivement dans des bâtiments ou des terrains à bâtir suisses. En plus de la détention de biens immobiliers en propriété individuelle et copropriété, l'acquisition et la cession de droits permanents (droits de superficie) est également autorisée.
- Les terrains non bâtis sont autorisés s'ils sont viabilisés et que les conditions d'une construction prochaine sont réunies. Ne sont pas autorisés: les placements dans des terrains à usage agricole, les placements dans des maisons individuelles et des villas et les placements dans des fonds de fonds qui investissent eux-mêmes dans des fonds de fonds.
- À long terme, 10 pour cent au maximum de la fortune totale (somme de tous les actifs) peuvent être investis dans des placements monétaires. Cette part peut être temporairement plus élevée dans des cas justifiés.

### Diversification

- Les objets doivent être diversifiés du point de vue de l'état de la construction, de la qualité de la situation et de la région de marché géographique en Suisse.

- La fortune totale doit être répartie sur au moins dix terrains, les parcelles attenantes et les lotissements présentant une unité architecturale étant considérées comme un unique terrain. La valeur vénale d'un terrain ne peut excéder 15 pour cent de la fortune du groupe de placement.
- Les placements dans des titres de participation ne peuvent pas dépasser, par société, 5 pour cent de la fortune globale. La valeur vénale totale des investissements dans des copropriétés sans détention de la majorité des parts de la copropriété et des voix est limitée à 30 pour cent au maximum de la fortune du groupe de placement.
- La part des revenus locatifs du portefeuille provenant de l'habitat doit dépasser 65 pour cent.
- Les terrains à bâtir, les constructions commencées et les objets nécessitant une rénovation ne doivent pas représenter au total plus de 30 pour cent de la fortune du groupe de placement.

### Financement par des capitaux étrangers

- Les terrains peuvent faire l'objet d'une avance. Le taux d'avance moyen calculé sur l'ensemble des terrains (détenus soit directement, soit indirectement via des placements collectifs) ne doit toutefois pas dépasser un tiers de la valeur vénale des terrains.
- Le taux d'avance peut être augmenté exceptionnellement et à titre provisoire à 50 pour cent pour préserver la liquidité et dans l'intérêt des investisseurs.
- La valeur des placements collectifs dont le taux d'avance dépasse 50 pour cent ne peut excéder 20 pour cent de la fortune du groupe de placement.
- Le groupe de placement peut reprendre temporairement des cédules hypothécaires sur des biens immobiliers de tiers en rapport avec l'achat d'un immeuble.

## Écarts par rapport aux directives de placement

- Le conseil de fondation de la fondation de placement peut autoriser des exceptions dans des cas justifiés (selon l'art. 26 al. 7 OFP).

## Art. 3 Immobilier – Commercial Suisse

### 1 Cœur du placement

Le groupe de placement Immobilier – Commercial Suisse investit principalement dans les immeubles commerciaux. Ces immeubles sont bien diversifiés pour ce qui est de la qualité des emplacements, de l'état des bâtiments, des types d'utilisation et de la région de marché géographique en Suisse. Le rendement peut être optimisé par l'utilisation de capitaux tiers. L'objectif du placement est de réaliser un produit de placement durable et optimisé en termes de risques grâce à la détention et à la gestion à long terme de biens immobiliers.

Avec une diversification du risque appropriée, la politique de placement vise un rendement du capital constant ainsi qu'une croissance de capital modérée. Il n'est investi que dans des biens immobiliers satisfaisant aux critères suivants: emplacement attrayant avec potentiel de hausse de la valeur, bonne solvabilité des locataires, revenus garantis durablement grâce à des contrats de bail axés sur le long terme, et qualité et substance du bâtiment adaptées à son utilisation. Le but est notamment d'avoir un flux de revenus stable et protégé à long terme de l'inflation. Les directives de placement garantissent une diversification adéquate pour minimiser les risques individuels. Elles doivent toujours être respectées.

En principe, le groupe de placement Immobilier – Commercial Suisse est financé par l'émission de droits. Les éventuels produits et gains de capitaux résultant des placements sont normalement réinvestis. Aucune distribution n'est prévue, mais elle peut être décidée par le conseil de fondation.

### 2 Placements autorisés

Le groupe de placement investit pour l'essentiel directement dans des biens immobiliers. Il peut s'agir de bien-fonds en propriété individuelle ou en copropriété, de constructions dans le cadre du droit de superficie ou de terrains non bâtis.

Les investissements peuvent être effectués dans des placements directs et collectifs. 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 illicites les placements collectifs qui entraînent pour les investisseurs des obligations d'effectuer des versements supplémentaires et de constituer des réserves. L'investissement dans des placements collectifs ne doit pas nuire au respect de ces directives de placement ni restreindre la responsabilité de la gestion. Les filiales au sens de l'art. 33 OFP sont autorisées.

L'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement (investissant majoritairement dans des immeubles commerciaux en Suisse) est notamment autorisée. En outre, une participation dans une société immobilière n'est autorisée que si celle-ci remplit les conditions suivantes: son siège est en Suisse, ses actions sont négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, elle investit avant tout dans des immeubles commerciaux et son but est majoritairement l'achat et la vente ou la location de ses propres biens immobiliers.

Le groupe de placement peut aussi, à des fins de gestion des liquidités, investir dans des placements monétaires et des groupes de placement servant au placement à court terme de liquidités.

Les biens immobiliers peuvent aussi être intégrés au groupe de placement au moyen d'un apport en nature.

### 3 Restrictions de placement

#### Instruments

- La part de placements immobiliers indirects (sociétés immobilières, placements collectifs et droits de fondations de placement suisses) est limitée à 20 pour cent.
- Il est investi exclusivement dans des bâtiments ou des terrains à bâtir suisses. En plus de la détention de biens immobiliers en propriété individuelle ou copropriété, l'acquisition et la cession de droits permanents (droits de superficie) est également autorisée.
- Les terrains non bâtis sont autorisés s'ils sont viabilisés et que les conditions d'une construction prochaine sont réunies. Ne sont pas autorisés: les placements dans des terrains à usage agricole et les placements dans des fonds de fonds qui investissent eux-mêmes dans des fonds de fonds.
- À long terme, 10 pour cent au maximum de la fortune totale (somme de tous les actifs) peuvent être investis dans des placements monétaires. Cette part peut être temporairement plus élevée dans des cas justifiés.

#### Diversification

- Les objets doivent être diversifiés du point de vue de l'état de la construction, de la qualité de la situation, des types d'utilisation et de la région de marché géographique en Suisse.
- La fortune totale doit être répartie sur au moins dix terrains, les parcelles attenantes présentant une unité architecturale étant considérées comme un unique terrain. La valeur vénale d'un bien immobilier ne peut excéder 15 pour cent de la fortune du groupe de placement.
- Les placements dans des titres de participation ne peuvent pas dépasser, par société, 5 pour cent de la fortune globale. La valeur vénale totale des investissements dans des copropriétés sans détention de la majorité des parts de la copropriété et des voix est limitée à 30 pour cent au maximum de la fortune du groupe de placement.

- La part des revenus locatifs du portefeuille provenant des immeubles commerciaux doit dépasser 65 pour cent.
- Les terrains à bâtir, les constructions commencées et les objets nécessitant une rénovation ne doivent pas représenter au total plus de 30 pour cent de la fortune du groupe de placement. Fourchettes d'allocation: les fourchettes de types d'utilisation sont les suivantes (exprimées en pour cent de la valeur vénale déclarée des biens immobiliers détenus par le groupe de placement):

Bureau	0%–60%
Commerce	0%–40%
Entreprises commerciales	0%–40%
Autres types d'utilisation	0%–35%

#### Financement par des capitaux étrangers

- Les terrains peuvent faire l'objet d'une avance. Le taux d'avance moyen calculé sur l'ensemble des terrains (détenus soit directement, soit indirectement via des placements collectifs) ne doit toutefois pas dépasser un tiers de la valeur vénale des terrains.
- Le taux d'avance peut être augmenté exceptionnellement et à titre provisoire à 50 pour cent pour préserver la liquidité et dans l'intérêt des investisseurs.
- La valeur des placements collectifs dont le taux d'avance dépasse 50 pour cent ne peut excéder 20 pour cent de la fortune du groupe de placement.
- Le groupe de placement peut reprendre temporairement des cédules hypothécaires sur des biens immobiliers de tiers en rapport avec l'achat d'un immeuble.

#### Écarts par rapport aux directives de placement

- Le conseil de fondation de la fondation de placement peut autoriser des exceptions dans des cas justifiés (selon l'art. 26 al. 7 OFP).

## Art. 4 Immobilier Europe Direct

### 1 Univers de placement et stratégie de placement

Le groupe de placement Immobilier Europe Direct investit dans toute l'Europe, à l'exception de la Suisse, dans des biens immobiliers à usage commercial principalement et en détention directe. Contrairement aux 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 bâtir, des constructions commencées et des biens à rénover, tels que définis dans les directives de placement. Pour des raisons d'optimisation fiscale, les placements sont réalisés par une holding ou par des «sociétés à finalité spécifique», (Special Purpose Vehicles ou SPV).

Les plus grands pays au niveau économique d'Europe de l'Ouest et du Nord, 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 (voir à ce sujet la partie «Restrictions de placement»). Les placements sont également envisagés sur d'autres marchés importants en Europe comme l'Italie ou l'Espagne, par exemple, lorsque l'environnement économique semble attractif.

Les placements sont concentrés sur des investissements directs dans des biens immobiliers «Core» ou «Core Plus» avec des contrats de bail à long terme et un taux de location élevé, situés dans des grandes villes et villes moyennes européennes des pays et régions cibles susmentionnés. 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 ce groupe de placement.

### 2 Objectif de placement

L'objectif du groupe de placement consiste principalement à générer sur le long terme un rendement et une croissance «interne» attrayants (p. ex. en augmentant les revenus locatifs) 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.

### 3 Restrictions de placement

Les restrictions de placement suivantes concernent l'ensemble des investissements réalisés 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 réalise des placements immobiliers dans toute l'Europe pour le groupe de placement.

### 4 Fourchettes d'allocation

Les fourchettes de répartition géographique et sectorielle sont les suivantes (exprimées en pour cent de la valeur vénale déclarée des biens immobiliers détenus par le groupe de placement):

Pays	Allocation
Allemagne	10%–40%
France	10%–35%
Grande-Bretagne	10%–35%
Région Scandinavie (Danemark, Finlande, Norvège, Suède)	0%–30%
Région Benelux (Belgique, Pays-Bas, Luxembourg)	0%–30%
Région Autres pays européens 1 (Italie, Autriche, Espagne)	0%–20%
Région Autres pays européens 2 (Grèce, Irlande, Portugal)	0%–10%

Secteur	Allocation
Bureau	35%–75%
Commerce de détail	0%–35%
Logistique/Industrie	0%–35%
Autres groupes d'utilisation <sup>1</sup>	0%–25%
Terrains à bâtir, 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 pour cent 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 la Grande-Bretagne. La valeur vénale de chaque bien immobilier ou terrain ne doit désormais pas dépasser 15 pour cent 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, la totalité de la fourchette d'allocation pour cette région. La copropriété de terrains sans influence dominante est tolérée à hauteur de 30 pour cent 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. Le taux moyen de nantissement peut s'élever jusqu'à un tiers de la fortune du groupe de placement. À titre transitoire, il peut être exceptionnellement augmenté jusqu'à 50 pour cent si cela est nécessaire pour préserver la liquidité et si c'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 temporairement soit temporairement dépassées ou ne soient pas atteintes.

## Art. 5 Immobilier Indirect Global Passif

### 1

Le groupe de placement effectue dans le monde entier des investissements proches de l'indice, dans des titres et des droits de participation et d'autres valeurs similaires faisant partie de FTSE EPRA/NAREIT Developed Rental Index.

### 2

En principe, une reproduction intégrale de l'indice est visée. Dans certaines conditions du marché, la méthode «Stratified Sampling» peut être appliquée afin de réduire les coûts de transaction. L'indicateur de déviation (tracking error ex-ante) est inférieur à 1 pour cent. Des dépassements de la limite d'exposition par participation prescrite par l'art. 54 OPP 2 sont ainsi possibles. La sous- et surpondération d'une société par rapport à l'indice de référence ne doit pas dépasser deux points de pourcentage.

### 3

Le placement doit s'effectuer dans des valeurs cotées en Bourse ou sur un autre marché réglementé et ouvert au public.

### 4

Le groupe de placement est couvert à hauteur de 100 pour cent en francs suisses.

### 5

Les investissements peuvent être effectués dans des placements directs et collectifs. 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 illicites les placements collectifs qui présupposent des obligations d'effectuer des versements supplémentaires et des garanties à fournir par 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 placement. Sont exclus les placements collectifs qui sont sous la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) ou qui sont autorisés à la distribution en Suisse par celle-ci ou qui ont été placés par une fondation de placement suisse, ainsi que les placements collectifs étrangers qui sont autorisés par une Autorité de surveillance étrangère avec laquelle

la FINMA a conclu un accord conformément à l'art. 120, al., 2 let. e de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC).

### 6

Les instruments financiers dérivés doivent être compatibles avec les directives de placement de la fondation et respecter l'art. 56a OPP 2. Le risque d'émetteur des dérivés employés est limité à 10 pour cent.

## Art. 6 Immobilier USA

### Univers et stratégie de placement

Le groupe de placement Immobilier USA investit dans des immeubles à usage commercial et d'habitation aux États-Unis. Le groupe de placement est également libre d'investir dans des terrains à bâtir, des constructions commencées et des biens à rénover, tels que définis dans les directives de placement. Pour des raisons d'optimisation fiscale, les placements immobiliers détenus directement sont opérés par un Real Estate Investment Trust (REIT) et des «sociétés à finalité spécifique» (Special Purpose Vehicles ou SPV). Contrairement aux placements indirects, les placements immobiliers directs prévoient l'achat ou l'acquisition de biens immobiliers par des personnes physiques ou morales.

L'univers de placement se rapporte aux plus grandes régions économiques des États-Unis (voir également à ce propos le paragraphe «Restrictions de placement»).

Les placements sont concentrés 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, situés dans des grandes villes et villes moyennes des régions précitées. Les biens immobiliers considérés sont destinés à un usage commercial dans les secteurs des bureaux, du commerce de détail, de l'industrie, de la logistique et à un usage privé.

## 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 locatifs) attractifs à partir de placements diversifiés dans des biens immobiliers à usage commercial et d'habitation aux États-Unis. 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 du REIT «Alpha Z Immo USA Direct REIT». Le «Alpha Z Immo USA Direct REIT», constitué selon le droit américain, investit dans l'immobilier dans tous les États-Unis pour le groupe de placement.

## Fourchettes d'allocation

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

## Fourchettes d'allocation

Types	Allocation
Immeubles d'habitation	15%–50%
Bureaux	15%–50%
Commerce de détail	0%–35%
Industrie/Logistique	15%–50%
Autres groupes d'utilisation <sup>1</sup>	0%–15%
Terrains à bâtir, constructions commencées	0%–15%
Région individuelle <sup>2</sup>	0%–25%

<sup>1</sup> Hôtels, loisirs, entrepôts, centres de données etc.

<sup>2</sup> Premières régions cibles: Boston, New York City, Philadelphie, Washington, D.C., Chicago, San Francisco, Los Angeles, Seattle, Portland, San Jose, San Diego, Denver, Salt Lake City, Houston, Austin, Minneapolis, Nashville, Miami, Charlotte et Raleigh-Durham. D'autres régions ayant un caractère urbain aux États-Unis ne sont pas exclues.

Au moins 80 pour cent de la valeur vénale déclarée des biens immobiliers détenus par le groupe de placement est investie dans les «biens immobiliers Core». La valeur vénale d'un

bien immobilier ou d'un terrain individuel ne doit pas dépasser 15 pour cent de la fortune totale du groupe de placement (en vertu de l'art. 27 al. 4 OFP). Les parts de copropriété sans influence dominante, le terrain à bâtir, les constructions commencées et les objets à rénover ne doivent pas représenter plus de 30 pour cent de la fortune totale du groupe de placement. Une participation minoritaire individuelle ne doit pas représenter plus de 10 pour cent de la fortune totale du groupe de placement. Plus de 70 pour cent des sociétés à finalité spécifique sont entièrement détenues et contrôlées par le REIT (et donc 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 groupe de placement 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. Le taux d'avance ne doit toutefois pas dépasser, en moyenne de tous les terrains, un tiers de la valeur vénale des terrains.

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 de trois ans et d'appel des fonds, il se peut que ces fourchettes d'allocation soient temporairement dépassées ou ne soient pas atteintes.

## Art. 7 Immobilier Global

### Univers et stratégie de placement

Le groupe de placement Immobilier Global investit un peu partout dans le monde dans des biens immobiliers commerciaux et d'habitation. Le groupe de placement est également libre d'investir dans des terrains à bâtir, 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 placement consiste principalement à générer sur le long terme, un rendement et une croissance «interne» attractifs (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 placement.

## Allocation 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%–25%
Autres régions	0%–10%

Concernant l'allocation sectorielle, 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 <sup>1</sup>	0%–20%
Terrains à bâtir, constructions commencées et biens à rénover	0%–20%

<sup>1</sup> 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 placement 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 placement.

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 bâtir, 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 illicites les placements collectifs qui présupposent des obligations d'effectuer des versements supplémentaires et de fournir des garanties pour les investisseurs. L'investissement dans des placement 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 placement. Sont exclus les placements collectifs qui sont sous la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance de la FINMA ou qui sont autorisés à la distribution en Suisse par celle-ci ou qui ont été placés par une fondation de placement suisse, ainsi que les placements collectifs étrangers qui sont autorisés par une Autorité de surveillance étrangère avec laquelle la FINMA a conclu un accord conformément à l'art. 120, al., 2 let. e de la LPCC.

### Autres restrictions

Le groupe de placement 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 placement et d'appel des fonds, il se peut que ces fourchettes d'allocation soient dépassées ou ne soient pas atteintes.

### Art. 8 Entrée en vigueur

Les présentes directives ont été adoptées par le conseil de fondation lors de sa séance ordinaire du 21 mai 2024. Elles peuvent être modifiées ou complétées en tout temps par le conseil de fondation.

En cas de divergence entre la version allemande et la traduction française, la version allemande fait foi.

#### Zurich fondation de placement

Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich

044 628 78 88

zurichinvest@zurich.ch

www.zurichinvest.ch