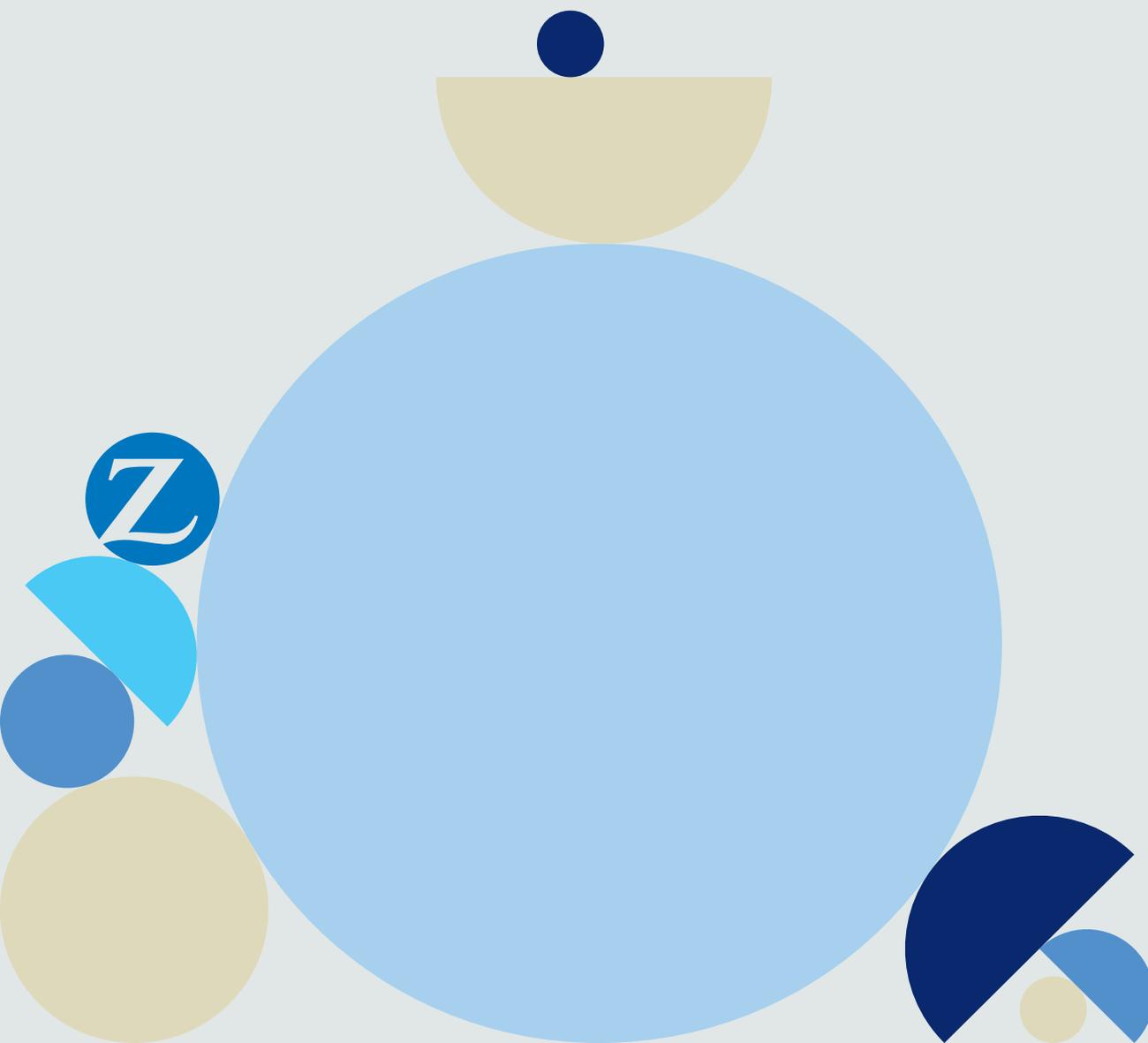


# Zurich fondation de placement Immobilier USA

Un groupe de placements de la Zurich fondation  
de placement numéro de valeur 44805879



---

# Groupes de placements de la Zurich fondation de placement

## Zurich fondation de placement Immobilier USA, numéro de valeur 44805879

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.

L'émetteur et administrateur 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](http://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 USA	4
2. Directives de placement	4
3. Structure des placements, liquidité et monnaie	5
4. Investisseurs et organisation	6
5. Émission et rachat de droits	7
6. Évaluation	9
7. Information des investisseurs	9
8. Frais de gestion, autres frais et dépenses	10
9. Informations sur les risques	10
10. Modifications	12
11. Entrée en vigueur	12
Annexe 1: Données (Term Sheet)	
Annexe 2: Définitions	

## 1. Présentation du groupe de placements Immobilier USA

Le groupe de placements Immobilier USA de la Zurich fondation de placement investit essentiellement dans des biens immobiliers à usage commercial ou d'habitation situés aux États-Unis. L'univers de placement se concentre sur les plus grandes régions économiques des États-Unis.

Le groupe de placements vise, d'une part, un rendement attractif et, d'autre part, une diversification adéquate en investissant dans des biens immobiliers Core ou Core Plus assortis de contrats de bail de longue durée et d'un taux de location élevé. Il vise des biens immobiliers de qualité et des biens immobiliers dotés d'un fort potentiel de hausse de valeur.

### 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 Immobilier USA sont indiqués pour diversifier l'engagement immobilier d'une institution de prévoyance conformément aux placements autorisés pour la fortune d'une institution de prévoyance cités à l'art. 53 OPP 2. Le conseil de fondation de chaque institution de prévoyance doit avoir suffisamment de connaissances dans le domaine de l'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, qui commence 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. Directives de placement

### Univers et stratégie de placement

Le groupe de placements Immobilier USA investit dans des immeubles à usage commercial et d'habitation aux États-Unis. 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. 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 placements 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 diversifiés dans des biens immobiliers à usage commercial et d'habitation aux États-Unis. Le groupe poursuit parallèlement un objectif de progression de la valeur raisonnable.

### Restrictions de placement

Les restrictions de placement suivantes concernent l'ensemble des investissements opérés par les investisseurs dans le groupe de placements 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 placements.

### 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 placements):

#### 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 construire, 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, Philadelphia, 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 placements 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 placements (en vertu de l'art. 27 al. 4 Ordonnance sur les fondations de placement [OPF]). 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 placements. Une participation minoritaire

individuelle ne doit pas représenter plus de 10 pour cent de la fortune totale du groupe de placements. 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 placements.

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. 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 placements de trois ans 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

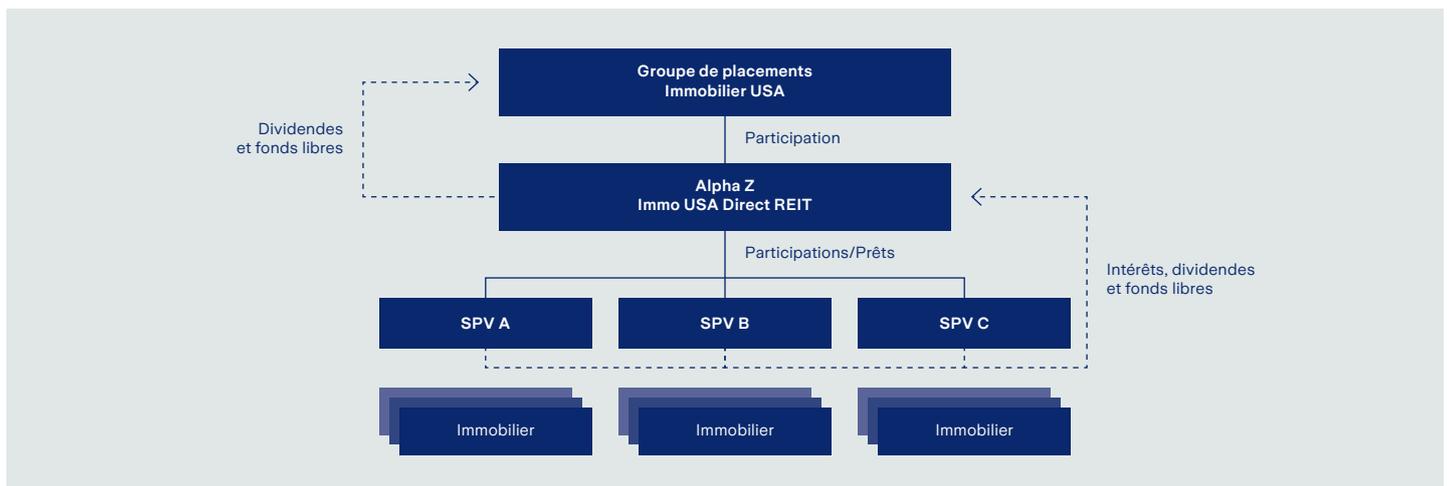
#### Instruments et formes juridiques des placements

Les investissements dans le groupe de placements Immobilier USA de la Zurich fondation de placement sont organisés par des sociétés à finalité spécifique. Ces sociétés de placement sont à leur tour détenues par la Zurich fondation de placement dans REIT US. Tant le REIT que les différentes sociétés à finalité spécifique locales ont été fondés en vue d'optimiser les conditions opérationnelles et fiscales et de minimiser les risques pour le groupe de placements. D'autres structures intermédiaires sont admises pour l'optimisation fiscale, à condition que celles-ci soient détenues par un unique propriétaire et qu'elles soient entièrement contrôlées par Zurich. Les placements comprenant une obligation d'effectuer des versements supplémentaires ne sont pas autorisés.

#### Processus et rendement des placements

Les investisseurs s'engagent à mettre à disposition une somme d'argent en USD préalablement définie pour des financements immobiliers (engagement en 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.

Après l'engagement en capital, le groupe de placements investit ce capital sous forme de participations et de prêts dans des biens immobiliers commerciaux et d'habitation aux États-Unis via le «Alpha Z Immo USA Direct REIT» ou ses sociétés à finalité spécifique («SPV»).



Les sociétés à finalité spécifique («SPV») locales reversent les bénéfices réalisés sous forme d'un dividende ou d'intérêts de prêts périodiques au «Alpha Z Immo USA Direct REIT», qui les redistribue à son tour au groupe de placements. De même, les fonds libres peuvent être versés sous forme de remboursement de capital ou de prêts au groupe de place-

ments. Les cinq premières années, aucune distribution aux investisseurs du groupe de placements n'est prévue. Ceux-ci 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.

#### Liquidité

Les investissements dans le groupe de placements Immobilier USA 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, qui commence à la clôture de la première période de souscription (voir également à ce sujet la section 5).

### Monnaie de référence

La monnaie de référence du groupe de placements est le dollar US (USD); le groupe de placements peut réaliser des investissements immobiliers seulement dans cette monnaie.

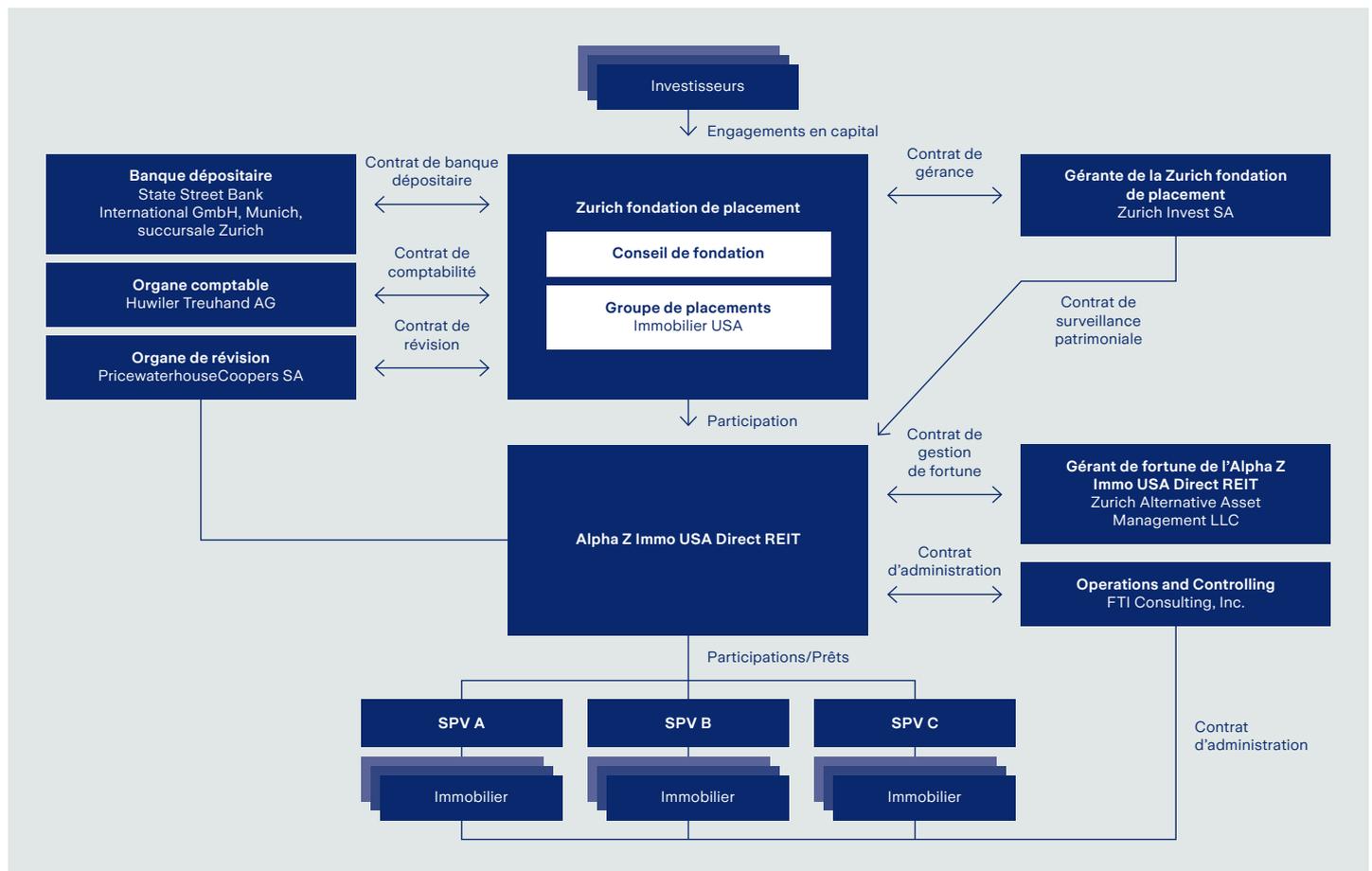
### Risques de change

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.

## 4. Investisseurs et organisation

### Structure du groupe de placements et parties impliquées

La figure offre un aperçu de 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, qui satisfont aux conditions énoncées dans le bulletin de souscription (en particulier celles qui se certifient comme ayant le statut de «Qualified Foreign Pension Fund») sont autorisées comme investisseurs.

### Administrateur du groupe de placements Immobilier USA

La gestion du groupe de placement est confiée à la Zurich fondation de placement. Son 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 en résultant, à une partie tierce appropriée. Dans le cadre de sa responsabilité globale pour le groupe de placement Real Estate USA, la

Zurich fondation de placement a créé, avec le gérant de fortune de l'Alpha Z Immo USA Direct REIT, un comité d'investissement commun chargé de prendre les décisions de placement. Ses membres sont élus à parts égales par le conseil de fondation de la Zurich fondation de placement et le gérant de fortune de l'Alpha Z Immo USA Direct REIT. Le comité d'investissement conjoint décide de l'approbation ou du rejet des demandes d'investissement proposées par le gestionnaire de portefeuille de l'Alpha Z Immo USA Direct REIT. Les déci-

sions du comité mixte d'investissement doivent être prises à l'unanimité.

La Zurich fondation de placement contrôle régulièrement et en permanence toutes les dispositions relatives aux placements et garantit leur respect. Cette fonction de contrôle est assurée par Zurich Invest SA (ZIAG). À cet effet, Zurich Invest SA exige périodiquement du gérant de fortune de l'Alpha Z Immo USA Direct REIT 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 s'il y a lieu. Grâce à ses représentants au sein du comité d'investissement commun, la Zurich fondation de placement dispose d'un droit de veto sur toutes les propositions d'achat ou de vente de biens immobiliers proposées par le gestionnaire de portefeuille du gérant de fortune de l'Alpha Z Immo USA Direct REIT.

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

Le «Alpha Z Immo USA Direct REIT», constitué selon le droit américain, réalise des placements immobiliers dans tous les États-Unis pour le groupe de placements via ses sociétés à finalité spécifique locales. Le REIT est entièrement détenu et contrôlé par la Zurich fondation de placement et a été fondé exclusivement à des fins d'optimisation opérationnelle et fiscale et de minimisation des 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.

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

Les sociétés à finalité spécifique («SPV») investissent dans des biens immobiliers à usage commercial et d'habitation directement détenus conformément à l'allocation par pays et utilisation décrite dans les directives 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 gérant de fortune, 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 gérant de fortune et peut discuter des différents investissements avec ce dernier. Par ailleurs, ZIAG informe régulièrement le conseil de fondation de l'évolution des différents investissements immobiliers. ZIAG est autorisée et surveillée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en tant que direction du fonds.

#### **Le gérant de fortune ZAAM (USA)**

Zurich Alternative Asset Management LLC fait office de gérant de fortune de l'Alpha Z Immo USA Direct REIT. Le gérant de fortune adresse un rapport périodique à la direction de la Zurich fondation de placement et au comité mixte d'investissement et fournit des informations détaillées sur l'évolution de l'Alpha Z Immo USA Direct REIT et de ses investissements immobiliers.

#### **Operations and Controlling – FTI Consulting, Inc**

Le REIT Administrator propose une assistance opérationnelle et administrative aux structures intermédiaires appartenant à ce groupe de placements (REIT et sociétés à finalité spécifique). Ces services fournis par FTI Consulting, Inc. incluent entre autres la comptabilité et la consolidation, la gestion des liquidités, ainsi que le traitement fiscal.

#### **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. L'organe de révision externe contrôle chaque année la fondation de placement et les informations financières du REIT dans le cadre de la révision ordinaire du boucllement.

#### **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 du dépôt des parts des placements réalisés.

#### **Organe comptable (Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen)**

La comptabilité et la préparation des évaluations pour la comptabilité des titres sont réalisées par Huwiler Treuhand AG.

## **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 de souscription 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 dollar US. L'engagement en capital doit se faire avec le formulaire prévu à cet effet par la fondation de placement et a un caractère contraignant. Les engagements en capital sont possibles à partir d'un volume de 1 million de dollars US. Le conseil de fondation peut refuser ces engagements en capital à sa discrétion et sans en indiquer les raisons. Si le gérant de fortune 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 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 de l'engagement en capital de l'investisseur individuel par rapport au volume global des engagements en capital.

À chaque appel du capital, les investisseurs obtiennent des droits en contrevaletur de l'engagement, le montant de chaque droit et le nombre de droits attribués étant fixés avec la VIN du dernier trimestre à la date d'appel. 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 renoncé 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, engagements en capital et appel des fonds 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 dollar US. L'engagement en capital doit se faire avec le formulaire prévu à cet effet par la fondation de placement et a un caractère contraignant. Ces engagements sont possibles à partir d'un volume d'un million de dollars US et doivent être reçus dix jours ouvrés bancaires avant la date de souscription. Le conseil de fondation peut refuser ces engagements en capital à sa discrétion et sans en indiquer les raisons. Si le gérant de fortune n'identifie aucune opportunité d'achat pour des investissements immobiliers ou si celles-ci lui semblent insuffisantes, 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 de l'engagement en capital de l'investisseur individuel par rapport au volume global des engagements de capital pour la période de souscription en question.

À chaque appel du capital, les investisseurs obtiennent des droits en

contrevaletur de l'engagement, le montant de chaque droit et le nombre d'engagements étant fixés avec la dernière valeur d'inventaire nette disponible ou la future valeur d'inventaire nette 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 d'un maximum de 5 pour cent de la VIN est prélevé pour les investisseurs. Ce supplément d'émission est entièrement versé au groupe de placements.

## Réduction et annulation 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 de capital conformément au processus décrit ci-dessous:

- tous les engagements en capital existant 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 des engagements en capital;
- 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

Aucun droit ne peut être racheté pendant les deux premières années, le délai commençant à courir à la première clôture de la 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 du bouclage annuel révisé (y compris détermination de la VIN), 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 du produit des ventes immobilières est différé.

Dans des cas objectivement fondés (effondrement du marché immobilier en un trimestre, blocage administratif des ventes, par exemple), le conseil de fondation se réserve le droit, sur consultation du gérant de fortune, de reporter les rachats d'une année, au maximum deux fois, c.-à-d. à la fin de deux autres années civiles. 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 rachat maximale de 3 pour cent (au profit du groupe de placements). 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. Évaluation

La valeur d'inventaire nette du groupe de placement est calculée chaque trimestre à partir des normes comptables suisses (Swiss GAAP FER) de l'organe comptable et est déclarée en dollar US. La valeur est déterminée à partir du bilan consolidé du «Alpha Z Immo USA Direct REIT».

Le conseil de fondation 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)» définies par l'«International Valuation Standards Council (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 susceptible d'être atteint au moment de l'évaluation et dans des conditions de marché équitables. La méthode du «Discounted Cashflow» est utilisée comme méthode préférée.

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.

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

## 7. Information des investisseurs

### Rapports

Dans le cadre des rapports trimestriels, la Zurich fondation de placement informe sur l'évolution du groupe de placements Immobilier USA. Des analyses sur les rende-

ments ainsi que sur les allocations régionales et sectorielles 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 dollar US, 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. Le bilan consolidé du «Alpha Z Immo USA Direct REIT» sert de base au calcul de la VIN. Les estimations du gérant de fortune sont continuellement vérifiées et les calculs sont adaptés si des circonstances exceptionnelles l'exigent. L'évaluation est réalisée d'après les méthodes généralement admises.
- Le rapport trimestriel fournit des informations sur les placements et comprend les évaluations et l'évolution du cashflow 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 données en dollar US.
- 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 à attendre. Il incombe aux parties impliquées 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 organisée tous les ans après la publication du rapport annuel vérifié de la Zurich fondation de placement. Les représentants des principaux prestataires prendront, dans la mesure du possible, part à cette manifestation.

Tous les investisseurs ont accès à l'assemblée des investisseurs; leur droit de vote dépendant de l'ensemble des droits détenus sur tous les 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

Le total des frais de gestion de fortune du groupe de placements s'élève à 0,175 pour cent par trimestre soit 0,7 pour cent par an (TVA en sus). La commission est calculée 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 des terrains, la fondation de placement garantit au gérant de fortune une indemnisation de max. 0,8 pour cent du prix d'achat ou de vente. La fondation de placement verse au gérant de fortune une commission pouvant atteindre 2 pour cent des coûts de construction pour son obligeance dans la réalisation de constructions, les rénovations et transformations. En plus des frais et commissions déjà mentionnés, le groupe de placements 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 d'audit effectuant les révisions 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 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 compensés directement avec 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 imputés aux frais de gestion et reviennent aux investisseurs.

## 9. Informations sur les risques

Le groupe de placements Immobilier USA investit essentiellement dans des biens immobiliers à usage commercial 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 dans certains investissements

ne peut être exclue. Un investissement dans le groupe de placements 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, les risques sont les suivants, entre autres:

### 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 du REIT ou des différentes sociétés à finalité spécifique, est soumise à de nombreux facteurs que la fondation de placement et le gérant de fortune ne peuvent nullement contrôler. 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 aux États-Unis 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 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, qui commence à la première clôture de souscription.

### Risques liés à la structure

Le groupe de placements réalise par le biais du «Alpha Z Immo USA Direct REIT» des placements dans des sociétés à finalité spécifique locales, qui investissent à leur tour dans des biens immobiliers à usage commercial. 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 optimisation fiscale, un placement via le REIT ou les sociétés à finalité spécifique peut entraîner des frais et des commissions supplémentaires qui sont susceptibles d'impacter la performance du groupe de placements.

### Risques de change et de monnaie

La monnaie de référence du groupe de placements est le dollar US. Le risque de change n'est pas couvert en franc suisse.

### 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-cadres juridiques ainsi que les normes relatives à 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. La VIN du REIT est calculée sur la base des normes comptables US localement applicables (US GAAP), tandis que la VIN du groupe de placements est calculée à partir des normes comptables suisses (Swiss GAAP FER).

### Risques juridiques

Le groupe de placements investit dans un REIT ou des sociétés à finalité spécifique qui ne sont pas régis 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 USA de la Zurich fondation 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 judiciaire 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 imposées par des gouvernements.

### Risques fiscaux

Bien qu'en termes de forme juridique et d'imposition fiscale, le groupe de placements soit orienté sur les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse et que tous les placements soient contrôlés du point de vue de l'optimisation fiscale, il est possible que des modifications de la législation et de la pratique fiscale aux États-Unis et des réglementations propres aux États-Unis exercent une influence négative sur le rendement du groupe de placements. La charge fiscale peut être connue dès le moment de l'investissement et doit être délibérément acceptée dans le cadre de la décision d'investissement. En outre, il ne peut être totalement exclu que la Zurich fondation de placement soit obligée par une autorité de divulguer les noms des investisseurs du groupe de placements Immobilier USA ou que des investisseurs soient tenus de présenter une déclaration d'impôt américaine.

La structure du groupe de placements Immobilier USA présentée aux pages 5 et 6 a été choisie dans le but de parvenir à une optimisation fiscale maximale pour les caisses de pension suisses et pour pouvoir utiliser la convention de double imposition entre la Suisse et les États-Unis d'Amérique. L'investisseur s'engage, à la demande de la Zurich fondation de placement, à présenter s'il y a lieu, lors de la souscription des droits et éventuellement également après, une telle confirmation en remplissant le formulaire W-8BEN-E. La Zurich fondation de placement, en tant qu'investisseur du «Alpha Z Immo USA Direct REIT», confirme régulièrement à l'autorité fiscale américaine qu'elle

et/ou ses investisseurs est/sont un fonds de pension qualifié «Qualified Pension Fund».

Ni la Zurich fondation de placement ni le gérant de fortune et la gérante ne peut garantir que le groupe de placements Immobilier USA ne devra verser d'impôt sur le revenu/les rendements ou impôt sur les gains en capital, impôt sur le «Alpha Z Immo USA Direct REIT» ou impôt à la source non remboursable pendant toute la durée de l'investissement. Toute modification de ces conditions-cadres influencerait négativement la performance du groupe de placements.

L'investisseur est informé que la Zurich fondation de placement, en tant qu'investisseur du «Alpha Z Immo USA Direct», ne peut pas garantir qu'elle pourra conserver son statut fiscalement privilégié vis-à-vis de l'autorité fiscale américaine à partir du lancement du groupe de placements et pendant toute la durée du groupe de placements. Les dispositions légales relatives au traitement fiscal du groupe de placements Immobilier USA sont complexes et peuvent changer à tout moment. Il est recommandé aux investisseurs de demander conseil à un conseiller fiscal spécialisé dans le cadre des placements dans le groupe de placements.

### 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 au 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. Conformément 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 OFP, l'autorité de surveillance peut imposer des contraintes et exiger la correction d'erreurs figurant dans le prospectus.

Le présent document est une traduction. Pour son interprétation seul le texte en langue allemande fait foi.

Zurich, février 2024  
Le conseil de fondation

# Annexe 1: Données (Term Sheet)

## Informations générales

Prestataire et administrateur	Zurich fondation de placement
Gestion de fortune	ZAAM LLC
Banque dépositaire	State Street Bank International GmbH, Munich succursale de Zurich
ISIN	CH0448058799
Valeur	44805879
Droit de signature	Institutions de prévoyance professionnelle
Catégorie de placement (selon l'art. 53, al. 1, let. c OPP 2)	Immobilier
Exercice comptable	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre
Horizon de placement	Open-ended/long terme
Risques de change	Non couverts

## Frais et autres informations

Frais de gestion	0,7% p.a.(GF)
Commission d'émission	max. 5,0%
Commission de reprise	max. 3,0%
Distribution des revenus	Prévue annuellement (décision du conseil de fondation après 5 ans)
Monnaie de compte	USD
Engagement en capital minimum ou montant de souscription	USD 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 foundation de placement.

## Engagement (commitment)

Engagement en 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, l'engagement en capital est investi sur une certaine période.

## Real Estate Investment Trust (REIT)

Les REIT réalisent leurs bénéfices sur la location et l'affermage de certains biens immobiliers et terrains, sur des intérêts et sur des gains de cession de biens immobiliers. Leurs actifs se composent principalement de biens immobiliers, de participations dans d'autres sociétés immobilières et de crédits hypothécaires. Une spécificité essentielle des REIT est l'exonération d'impôt au niveau de l'entreprise dans certaines conditions. Cette exonération peut être étendue à l'ensemble des bénéfices ou seulement aux bénéfices redistribués. Une autre spécificité des REIT réside dans le fait qu'une grande partie des bénéfices est immédiatement distribuée. Pour garantir leur attractivité 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 sont caractérisés par un cashflow stable et une grande prévisibilité. En général, ils sont loués à des locataires hautement solvables dans des contrats de moyenne à longue durée. Ils se trouvent majoritairement dans des emplacements de premier ordre. Les immeubles Core Plus ont de nombreux attributs des immeubles Core mais offrent généralement la possibilité d'augmenter le niveau de rendement opérationnel en augmentant les loyers grâce à des prolongations des contrats de location.

## 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 diminuée des obligations consolidées.

## Gérant de fortune

Le gérant de fortune procède à la sélection des investissements et surveille ceux-ci après les avoir réalisés.

## 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.