

# Feuille d'information de base

## But

La présente feuille d'information de base (ci-après FIB) met à votre disposition des informations importantes sur le Fonds ZIF Immobilier Direct Suisse. Il ne s'agit pas d'un document à vocation publicitaire. Ces informations sont requises par la loi pour vous aider à comprendre de quel type de produit il s'agit, quels sont les risques, coûts, gains et pertes potentiels associés et à vous permettre de le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit	ZIF Immobilier Direct Suisse
Nom de l'émetteur	Zurich Invest SA, Hagenholzstrasse 60, 8085 Zurich
ISIN/Numéro de valeur	CH0433089270/43308927
Autorité de surveillance:	L'émetteur est soumis à la surveillance prudentielle de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).
Approbation/ autorisation de produits	Conformément à l'art. 15 al. 1 let. A LPCC, le contrat de fonds du ZIF Immobilier Direct Suisse est soumis à l'approbation de la FINMA. Celui-ci a été approuvé par décision du 20 octobre 2023 et est entré en vigueur le 7 novembre 2023.
Numéro de téléphone de l'émetteur	+41 44 628 78 88 (Service des relations avec les parties prenantes)
Page internet de l'émetteur	www.zurichinvest.ch
Date d'établissement de la FIB	7 novembre 2023

## Mise en garde

Vous êtes sur le point d'acquiescer un produit complexe et qui peut être difficile à comprendre.

## De quel type de produit s'agit-il?

### Forme juridique, droit applicable

Le ZIF Immobilier Direct Suisse est un fonds de placement contractuel de droit suisse du type «fonds immobilier» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 («LPCC»). Le droit applicable aux conditions relatives aux produits est le droit suisse.

### Facteurs de rendement

Les principaux facteurs qui déterminent le rendement sont les loyers perçus, les frais d'exploitation des immeubles, les variations de la valeur de marché des actifs sous-jacents et les coûts du produit.

### Actifs sous-jacents

La direction du fonds investit la fortune de ce produit directement ou indirectement dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse.

## Détermination des rendements

Les différents rendements sont déterminés conformément à l'«Information spécialisée Indices des fonds immobiliers» du 13 septembre 2016 de l'AMAS. Le rendement de la distribution se définit donc selon cette formule:

$$\text{Rendement sur distribution en pour cent} = \frac{\text{Distribution brute effective}}{\text{Cours de bourse des parts en fin de période}} \times 100$$

## Relation entre le rendement et l'évolution de la valeur des sous-jacents

Le rendement net augmente lorsque les revenus nets augmentent et que la valeur vénale des biens immobiliers reste inchangée.

## Politique et objectifs de placement

Le fonds «ZIF Immobilier Direct Suisse» est un fonds immobilier de droit suisse spécialisé dans les usages mixtes et résidentiels. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à créer et à préserver la substance à long terme des biens immobiliers et à réaliser des distributions appropriées. Ce fonds investit dans des titres immobiliers dans toute la Suisse, avec une large diversification régionale. Il permet aux investisseurs d'accéder à un portefeuille de bâtiments durables de grande qualité avec potentiel, situés pour la plupart dans les grandes villes suisses ou leurs agglomérations.

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières et des projets immobiliers dans toute la Suisse, en visant une large diversification régionale. La préférence doit être donnée aux investissements immobiliers dans les centres économiques forts de Suisse. Des investissements indirects sont possibles. Des informations détaillées sur la politique de placement et ses restrictions figurent dans le contrat de fonds (cf. partie 2, § 7-15). En outre, les dispositions relatives à la politique de développement durable selon le contrat de fonds (cf. partie 2, § 8.2) s'appliquent à ce fonds immobilier.

## Alignement géographique

Le fonds investit dans des biens immobiliers situés dans toute la Suisse, à des endroits qui répondent aux exigences de la politique de placement.

## Durée

La durée du fonds immobilier est indéterminée. Les investisseurs peuvent résilier leur part pour la fin d'un exercice comptable, en respectant un préavis de douze mois, et exiger le paiement en espèces de leur part du fonds immobilier.

La direction du fonds ou la banque dépositaire peut provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds avec un préavis d'un mois. Une telle dissolution peut notamment se produire lorsque la poursuite du produit n'est plus dans l'intérêt des investisseurs.

## Rachat des parts et remboursement dans des circonstances exceptionnelles

La direction du fonds doit procéder au rachat forcé des parts d'un investisseur lorsque:

- cela est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment pour lutter contre le blanchiment d'argent;
- l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles pour participer à ce produit.

La direction du fonds peut procéder au rachat forcé des parts d'un investisseur, notamment lorsque

- la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible de nuire considérablement aux intérêts économiques des autres investisseurs;
- les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation des dispositions d'un droit national ou étranger qui leur est applicable, du présent contrat de fonds ou du prospectus.

En cas de circonstances extraordinaires, la direction de fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, différer exceptionnellement et temporairement le paiement des parts lorsqu'

- a) un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
- b) en cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou autre;
- c) en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
- d) dans le cas où de nombreuses parts sont résiliées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

## Valeurs de base

Ce fonds investit dans des titres immobiliers dans toute la Suisse, avec une large diversification régionale. Il permet aux investisseurs d'accéder à un portefeuille de bâtiments durables de grande qualité, situés pour la plupart dans les grandes villes suisses ou leurs agglomérations.

## Quels sont les risques et que puis-je obtenir en contrepartie?

### Risque d'émetteur

Les actifs du produit sont, de par la loi, séparés des actifs de l'émetteur. Les actifs du fonds ne sont donc pas responsables des engagements de l'émetteur.

### Risque de marché

Le produit peut emprunter jusqu'à un tiers de la valeur de marché des biens immobiliers. La hausse des taux d'intérêt hypothécaires implique des coûts supplémentaires pour le produit. Cette hausse des taux d'intérêt peut avoir un impact négatif sur les prix payés sur le marché immobilier. La valeur du produit est directement corrélée aux changements sur le marché immobilier. Si le niveau des taux d'intérêt augmente rapidement, il pourrait en outre y avoir des problèmes de refinancement, de sorte que les biens devraient être vendus à des prix défavorables.

### Risque de liquidité

L'obtention du prix du marché pour les biens immobiliers implique généralement un processus de vente plus long. Le rachat des parts contre paiement peut donc prendre un certain temps. Une vente sous la pression du temps peut entraîner une baisse du produit de la vente.

## Risque de change

Tous les biens immobiliers sont situés en Suisse. Les évaluations, les flux de trésorerie liés aux engagements et les avoirs et créances liquides sont exprimés en francs suisses. Il n'y a donc pas de risque de change systématique.

## Risque de résiliation et de réinvestissement

La direction du fonds ou la banque dépositaire peut provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds avec un préavis d'un mois. Il y a donc un risque de devoir accepter de l'argent. Pour maintenir le profil de risque de l'ensemble des actifs, l'investisseur doit trouver une nouvelle possibilité d'investissement. En outre, il peut arriver qu'un grand nombre d'investisseurs demandent simultanément des rachats. Dans les cas extrêmes, cela entraîne la dissolution du produit. Une telle pression sur les ventes peut avoir un impact négatif sur les revenus de vente réalisables.

## Scénarios de performance

Le tableau ci-dessous montre les sommes que vous pourriez obtenir au bout de un, cinq ou dix ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10'000 francs dans des parts du produit. Les scénarios présentés montrent comment votre placement pourrait évoluer en tenant compte des taux de commission effectivement appliqués. Le scénario neutre présenté n'est qu'une indication de l'évolution possible des valeurs, basée sur les rendements obtenus dans le passé et ne constitue donc pas une garantie de la performance future du produit.

Scénarios	Rendement des placements p.a.	Restitution des parts au bout de...		
		...1 an	...5 ans	...10 ans
Scénario favorable sans coût total	6,00%	CHF 10'600	CHF 13'382	CHF 17'908
Scénario favorable avec coût total	6,00%	CHF 9'795	CHF 12'001	CHF 15'471
Scénario neutre sans coût total	4,00%	CHF 10'400	CHF 12'167	CHF 14'802
Scénario neutre avec coût total	4,00%	CHF 9'609	CHF 10'903	CHF 12'769
Scénario défavorable sans coût total	-1,00%	CHF 9'900	CHF 9'510	CHF 9'044
Scénario défavorable avec coût total	-1,00%	CHF 9'143	CHF 8'506	CHF 7'772

## Que se passe-t-il si Zurich Invest SA n'est pas en mesure d'effectuer les versements?

### Risque d'émetteur

Les avoirs du fonds sont dissociés de ceux de l'émetteur. En conséquence les investisseurs ne portent aucun risque par rapport à l'émetteur.

## Quels sont les coûts?

### Coût total

La réduction du rendement (Reduction in Yield – RIY) montre l'incidence des frais totaux que vous avez payés sur le rendement que vous pourriez obtenir de vos placements. Les coûts totaux incluent des coûts uniques et les coûts récurrents. Les montants présentés correspondent aux coûts cumulés du produit pour trois périodes de détention différentes et supposent que vous investissiez 10'000 francs. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

## Coûts au fil du temps (investissement de 10'000.– francs)

Scénarios	Restitution des parts au bout de ...		
	... 1 an	... 5 ans	... 10 ans
Coût total	CHF 791	CHF 1'263	CHF 2'033
Effets sur le rendement (RIY) par an	7,91%	2,53%	2,03%

## Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique:

- comment les différents types de coûts affectent chaque année le rendement de l'investissement que vous obtiendrez à la fin de la période de détention recommandée;
- ce que recouvrent les différentes catégories de coûts.

### Frais uniques

Commission d'émission max. 5,00%	Effet des frais que vous devez payer, prix compris, lorsque vous participez à une émission (taux de commission maximal appliqué en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises).
Commission de rachat max. 2,00%	Effet des frais qui vous sont déduits du prix lorsque vous sortez de votre investissement (taux de commission maximal lors du rachat de parts en faveur de la direction du fonds sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts).

### Frais récurrents

Commission de gestion 0,60%	Impact des frais que nous déduisons chaque année pour la gestion des placements (taux de commission effectivement appliqué sur la base de la fortune totale du fonds).
Commission banque dépositaire 0,02%	Impact des frais que la banque dépositaire déduit chaque année pour la garde des actifs du fonds et l'exécution du trafic des paiements (taux de commission effectivement appliqué sur la base de la fortune totale du fonds).
Autres frais courants 0,17%	Impact des coûts variables liés à d'autres charges d'exploitation (notamment les frais d'estimation et d'audit, les rémunérations des gestionnaires immobiliers) (taux de frais effectivement appliqué sur la base de la fortune totale du fonds).

## Frais de distribution

Le prélèvement unique de la commission d'émission (max. 5 pour cent) couvre tous les frais liés aux activités de distribution du créateur ou de tiers. Pour une valeur nominale de 100 francs par part du produit, la commission d'émission s'élève au maximum à 5 francs. D'autres frais de distribution ne sont pas prévus.

## Zurich Invest SA

Case postale, 8085 Zurich  
Téléphone +41 (0)44 628 78 88  
zurichinvest@zurich.ch

## Combien de temps dois-je garder le placement et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

### Durée minimale de détention

Le produit n'a pas de durée fixe. Nous recommandons de le garder pendant au moins cinq ans. Les investisseurs peuvent résilier leur part pour la fin d'un exercice comptable, en respectant un préavis de douze mois, et exiger le paiement en espèces de leur part du fonds immobilier. Lorsque la durée de détention est courte, les commissions d'émission et de rachat ont un impact plus important sur la performance globale que lorsque la durée est plus longue.

### Procédure de désinvestissement

La direction du fonds peut, sous certaines conditions, rembourser par anticipation les parts dénoncées au cours d'un exercice comptable. Si l'investisseur souhaite un remboursement anticipé, il doit en faire la demande par écrit lors de la résiliation. Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice comptable.

### Négociabilité

La direction du fonds assure, dans le respect des prescriptions applicables, un négoce régulier en bourse des parts de fonds immobiliers via la Bourse suisse SIX Swiss Exchange SA.

## Comment puis-je formuler une réclamation?

Si vous souhaitez déposer une plainte contre ce placement collectif de capitaux ou contre la personne qui vous a vendu ce fonds ou vous a conseillé à son sujet, vous pouvez le faire comme suit:

- **Par téléphone:** Vous pouvez déposer votre plainte auprès du service des relations avec les parties prenantes du ZIF Immobilier Direct Suisse de Zurich Invest SA en appelant le +41 44 628 78 88.
- **Par e-mail ou par courrier:** Vous pouvez adresser votre plainte par e-mail à «ZIF@zurich.ch» ou par courrier à Zurich Invest SA, ZIFIDS Stakeholder Relationship Management, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zurich.

## Autres informations importantes

La présente feuille d'information de base ne contient pas toutes les informations relatives à ce produit. De plus amples informations sur le fonds ZIF Immobilier Direct Suisse, le prospectus de vente avec contrat de fonds intégré et les rapports annuels et semestriels actuels peuvent être obtenus gratuitement en langue allemande auprès de Zurich Invest SA ou en ligne sur [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch). Les informations contenues dans ce document ne constituent pas une recommandation d'achat ou de vente du produit et ne remplacent pas les conseils personnalisés de la banque ou du conseiller de l'investisseur. La dernière version de cette fiche d'information de base est disponible à l'adresse suivante: [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch) et [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)

