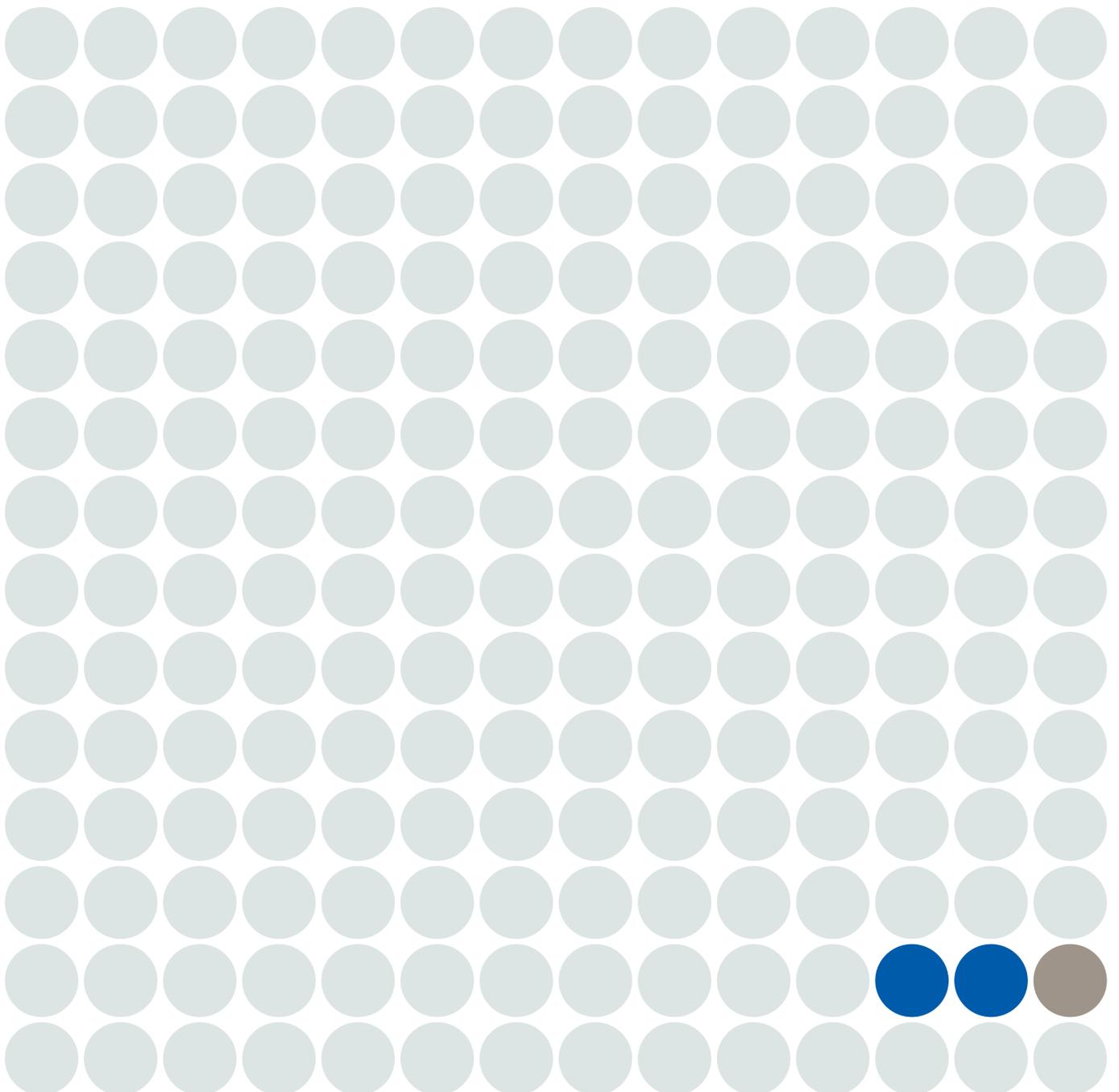


Immobilien Europa Direkt – die ideale Ergänzung zu Ihrem Immobilienportfolio



Was Immobilien Europa Direkt auszeichnet

Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt auf einen Blick:

- Direktanlagen in Europa – einem der grössten Immobilienmärkte der Welt
- Zugang zu einem sorgfältig ausgewählten Liegenschaftsangebot in viel versprechenden europäischen Metropolen und Städten
- Attraktive und stabile Anlagerenditen mit dem Vorteil internationaler Diversifikation
- Professionelle und konsequente Umsetzung eines durchdachten Produktkonzepts
- Schroders als erfahrener und erfolgreicher Vermögensverwalter mit langjährigem Performancenachweis und weltweit lokaler Präsenz
- Überwachung des Vermögensverwalters durch die Zurich Invest AG
- Innovative, transparente und kosteneffiziente Struktur
- Exklusiv konzipiert für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge

Immobilien Europa Direkt wurde speziell für steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge entwickelt, die in Immobilien ausserhalb der Schweiz investieren wollen. Die Anlagegruppe ist eine zeitlich unlimitierte, in Euro denominierte, strategische Investition mit Fokus auf direkt gehaltene, kommerzielle Liegenschaften in den attraktivsten europäischen Immobilienmärkten.

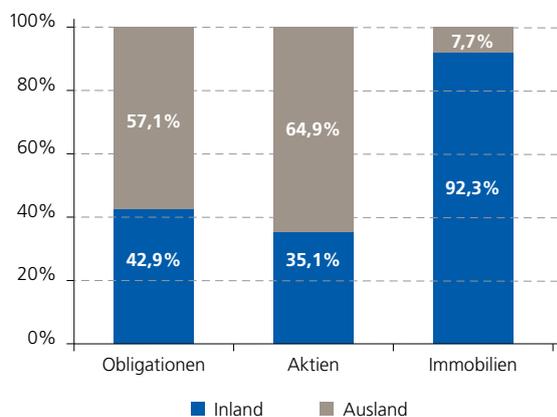
Dank zweier starker Partner verfügt Immobilien Europa Direkt über einen einzigartigen Ansatz: Schroders gilt als anerkannter Immobilienexperte mit weltweit lokaler Präsenz und Anlageerfahrung, während die Zürich Anlagestiftung für Transparenz, Sicherheit und Kostenvorteile steht.

Die Anlagegruppe verfolgt eine sogenannte «Core»- beziehungsweise «Core+»-Anlagestrategie mit einer konsequenten Ausrichtung auf Regionen und Nutzungsgruppen:

- Mehr als 50 Prozent des ausgewiesenen Verkehrswertes wird innerhalb der europäischen Kernmärkte Deutschland, Frankreich sowie dem Vereinigten Königreich investiert. Hinzu kommen, unter anderem, weitere Investitionen in den nordischen Ländern sowie den Beneluxstaaten.
- Bei den Sektoren liegt der Fokus auf Qualitätsimmobilien im Bereich Einzelhandel und Büro, ergänzt durch Investitionen in Logistikgebäude. Reine Wohnliegenschaften sind nicht vorgesehen.

Bei Immobilien Europa Direkt stehen stabile Erträge, zuverlässige Kostenkontrolle sowie eine steuereffiziente Organisation im Vordergrund.

So investieren Schweizer Pensionskassen



Grafik 1: Anlageallokation von Schweizer Pensionskassen
(Quelle: Bundesamt für Statistik BFS, Pensionskassenstatistik 2013)

Gute Gründe, in Immobilien Europa Direkt zu investieren

Grössere Diversifikation

Schweizer Pensionskassen legen nur etwa 7 Prozent ihres Immobilienvermögens im Ausland an, obwohl dieser Anteil regulatorisch bis zu einem Drittel betragen kann. Damit gehen wertvolle Diversifikationsvorteile verloren. Bei den Anlageklassen «Aktien» oder «Obligationen» hingegen, wie aus Grafik 1 ersichtlich, werden diese Möglichkeiten bereits genutzt. Immobilien Europa Direkt ermöglicht den Zugang zu einem auf Länder-, Währungs- und Sektorebene breit diversifizierten Portfolio kommerzieller Immobilien. Damit werden unterschiedliche Wirtschafts- und Marktzyklen effizient ausgenutzt.

Mehr Auswahl und bessere Marktliquidität

Ein beschränktes Angebot und intensiver Wettbewerb machen es für institutionelle Anleger immer schwieriger, attraktive und hochwertige kommerzielle Liegenschaften in der Schweiz zu finden. Grafik 2 zeigt, dass der Anteil Schweizer Immobilien im europäischen Gesamtmarkt mit einer Grösse von 3,2 Billionen Euro (Stand Ende 2011) nur knapp 5 Prozent beträgt. Demgegenüber repräsentieren beispielsweise Deutschland, Frankreich und das Vereinigte Königreich, die Kernländer der Anlagegruppe, mehr als die Hälfte des europäischen Immobilienmarktes. Immobilien Europa Direkt bietet Ihnen somit eine optimale Möglichkeit, Ihr bestehendes Immobilienportfolio zu erweitern und durch ein grösseres Anlageuniversum von einer verbesserten Marktliquidität zu profitieren.

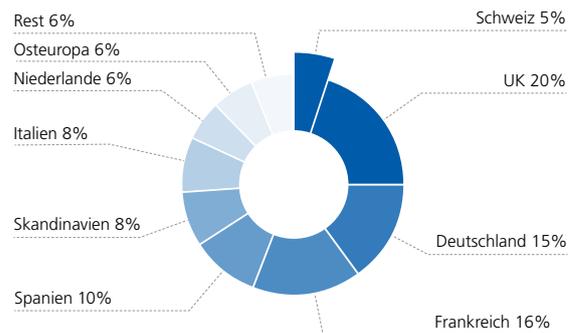
Langfristig attraktive Renditeerwartung

Grafik 3 zeigt Ihnen die attraktiveren Renditen europäischer Städte im Vergleich zu den Ballungszentren der Schweiz.

Als Ergänzung zu Ihrem Immobilienportfolio bedeutet eine Anlage in Immobilien Europa Direkt Zugang zum kommerziellen europäischen Immobilienmarkt mit seinen attraktiven Renditechancen.

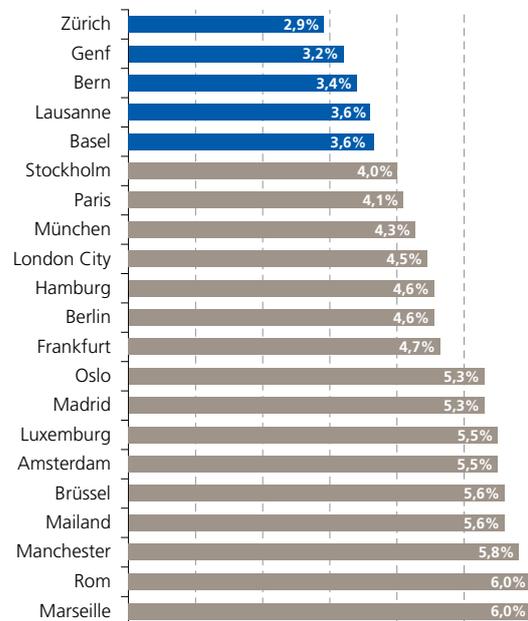
Immobilien Europa Direkt bietet somit eine ideale Ergänzung für Investoren, die das Rendite-/Risiko­profil ihres Immobilienportfolios durch Beimischung diversifizierter Anlagen in europäische Qualitätsimmobilien nachhaltig verbessern möchten.

Der europäische Immobilienmarkt



Grafik 2: Gesamtvolumen des europäischen Immobilienmarktes Ende 2012 (Quelle: DTZ)

Die Rendite von Büroimmobilien in Europa



Grafik 3: Rendite von Prime-Büroflächen: 2. Quartal 2014 (Quelle: Wüest & Partner, Juli 2014; Europa: PMA 2. Quartal 2014)

Immobilien Europa Direkt – massgeschneidert für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge

Die Vorteile einer Luxemburg Holding auf einen Blick:

- International anerkannter Standort für Holdinggesellschaften
- Ausgezeichnetes Netzwerk mit Abkommenserleichterungen in fast allen EU-Ländern
- Keine Quellensteuer auf Kapitalerträge und Dividenden
- Flexible Steuerbehörden mit ähnlichen Auslegungspraktiken wie in der Schweiz
- Anerkennung der europäischen Zinsbesteuerungsrichtlinie sowie besserer steuerrechtlicher Schutz
- Steueroptimierte Immobilienverkäufe in den meisten europäischen Ländern, umgesetzt durch sogenannte Share Deals

Sicheres Anlageumfeld und optimale Berücksichtigung des geänderten regulatorischen Umfelds

Die kürzlich geänderte Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV2) erlaubt es Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, neu bis zu 10 Prozent ihres Gesamtvermögens in ausländische Immobilien zu investieren. Die Zürich Anlagestiftung, die von der «Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge» überwacht wird, bietet die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt exklusiv für steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz an. Die Anlagerichtlinien und -möglichkeiten der Anlagegruppe werden im BVG, Art. 53 BVV2, geregelt. Damit profitieren Anleger von der Sicherheit eines regulierten Anlageumfelds.

Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Nach der ersten Zeichnungsperiode können Anleger quartalsweise Zeichnungen bzw. Kapitalzusagen im Wert eines bestimmten Betrages (ab einer Million Euro) tätigen. Der Kapitalabruf erfolgt nach Bedarf, das heisst, sobald der Vermögensverwalter Immobilieninvestitionen gemäss Anlagerichtlinien tätigen kann. Sollten keine beziehungsweise nur beschränkt attraktive Kaufgelegenheiten für Investitionen bestehen, verfällt die Kapitalzusage maximal 24 Monate nach dem jeweiligen Zeichnungsschlussstermin.

Ansprüche zur Rückgabe von Anteilen können seitens Anleger unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf das Ende des Kalenderjahres angemeldet werden, jedoch können während der ersten zwei Jahre, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, keine Anteile zurückgegeben werden.

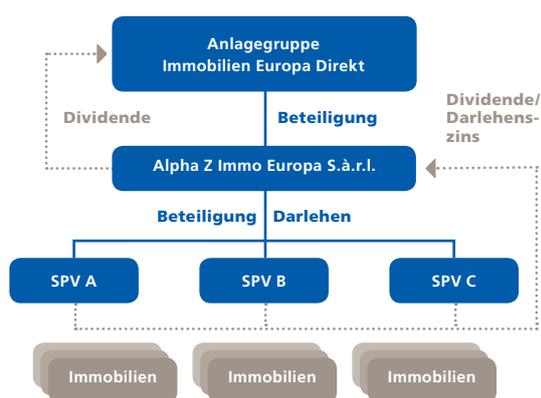
Weitere Details zu Ausgabe- und Rücknahmebedingungen finden Sie im Prospekt der Anlagegruppe (erhältlich bei der Zürich Anlagestiftung).

Optimiertes Anlagekonzept mittels Holdingstruktur in Luxemburg

Investitionen in Immobilien Europa Direkt (vgl. Grafik 4) werden durch sogenannte Zweckgesellschaften (SPVs) umgesetzt. Die Anlagegesellschaften ihrerseits werden von der Zürich Anlagestiftung in einer Holdinggesellschaft luxemburgischen Rechts gehalten (Alpha Z Immo Europa S.à.r.l.).

Sowohl die konsolidierende Holdinggesellschaft als auch die lokalen SPVs werden zur operativen und steuerlichen Effizienz sowie zur Risikominimierung für die Anlage-

Holdingsstruktur



Grafik 4: Quelle: Zurich Invest AG

gruppe gegründet. Sie befinden sich im Alleineigentum der Zürich Anlagestiftung und stehen unter ihrer vollständigen Kontrolle.

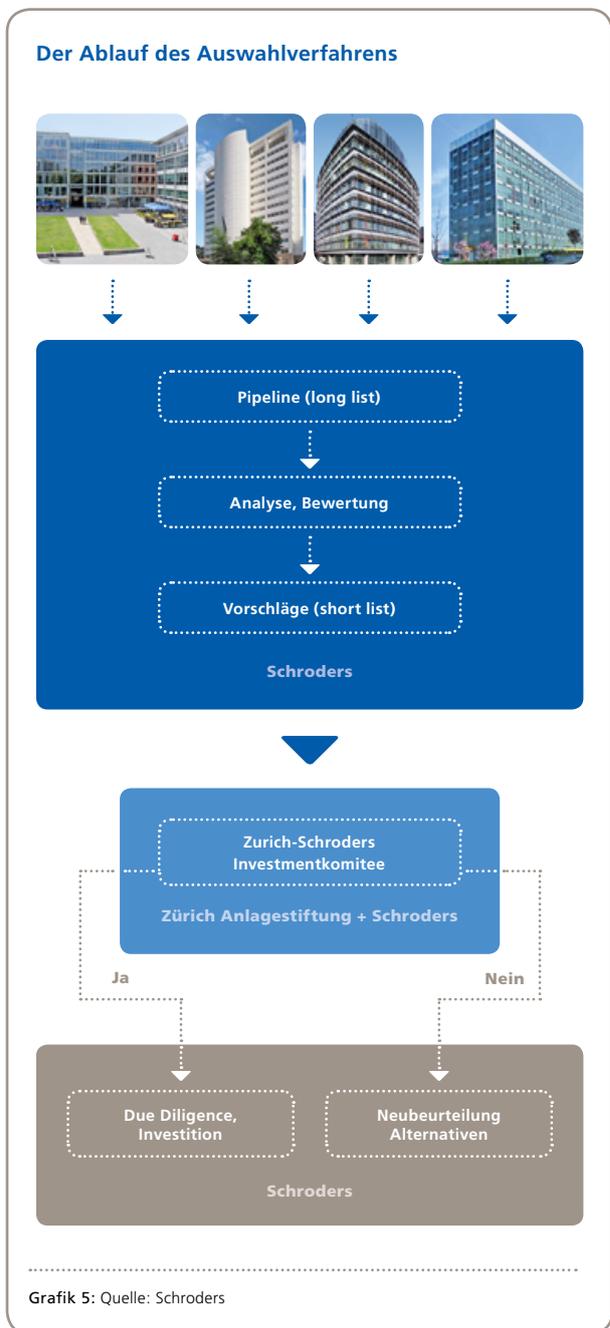
Die Anlagegruppe investiert das Kapital in Form von Beteiligungen und Darlehen – durch die Holdinggesellschaft Alpha Z Immo Europa S.à.r.l. bzw. deren SPVs – in erstklassige gewerbliche Immobilien in Europa.

Die lokalen Zweckgesellschaften (SPVs) geben die erwirtschafteten Gewinne in Form einer Dividende beziehungsweise eines periodisch anfallenden Darlehenszinses an die Alpha Z Immo Europa S.à.r.l. zurück. Diese schüttet die Erträge wiederum an die Anlagegruppe aus. Ebenso können freie Mittel durch Rückzahlungen von Kapital oder Darlehen an die Anlagegruppe weitergeleitet werden. Die Ausschüttungen an die Anleger der Anlagegruppe erfolgen grundsätzlich einmal jährlich, unterjährige Ausschüttungen sind nicht vorgesehen. Der Stiftungsrat entscheidet, ob die Erträge ausgeschüttet oder innerhalb der Anlagegruppe reinvestiert werden.

Lokale Expertise und strukturierte Anlageentscheide

Lokale Expertise spielt eine wichtige Rolle sowohl für das Aufsetzen als auch für die erfolgreiche Entwicklung jedes Immobilienportfolios. Mit dem Schroders Investmentteam verfügt Immobilien Europa Direkt über einen professionellen Vermögensverwalter mit umfangreichem Netzwerk und breiter Erfahrung im kommerziellen europäischen Immobilienmarkt.

Im Zentrum des Anlagekonzepts und Auswahlverfahrens (siehe hierzu auch Grafik 5) stehen eingespielte lokale Teams, die fortlaufend geeignete Investitionsmöglichkeiten in den verschiedenen Zielmärkten identifizieren. Danach werden daraus in einem detaillierten Analyseprozess die attraktivsten Immobilienobjekte vorgeschlagen, bevor ein gemeinsames Anlagekomitee, bestehend aus Vertretern des Vermögensverwalters und der Anlagestiftung, den abschliessenden Anlageentscheid verifiziert. Dies ermöglicht effiziente und fundierte Entscheidungen und stellt die hohe Qualität des Immobilienbestandes sicher.



Starke Partner

Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt – Kennzahlen

Allgemeine Informationen

Anbieter und Administrator	Zürich Anlagestiftung
Vermögensverwaltung	Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Depotbank	RBC Investor Services, Zürich
ISIN	CH0183503272
Valor	183.503.27
Zeichnungsberechtigung	Personalvorsorgeeinrichtungen gemäss Art. 48 BVG
Anlagekategorie gemäss BVV2	Immobilien im Allein- oder Miteigentum
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Anlagehorizont	Open-ended/langfristig
Währungsrisiken	Nicht abgesichert

Gebühren und weitere Informationen

Verwaltungsgebühr	0,7% p.a. (GAV)
Performancegebühr	---
Ausgabekommission bzw. -zuschlag	0,0% (1. Zeichnungsperiode) Max. 5,0% (folgende Zeichnungsperioden)
Rücknahmekommission bzw. -zuschlag	Max. 2,0%
Ertragsausschüttung	Jährlich
Rechnungswährung	Euro (EUR)
Mindestkapitalzusage bzw. Zeichnungsbetrag	EUR 1 Million

Anlagerichtlinien

Länder und Regionen	Allokation
Deutschland	10 – 40%
Frankreich	10 – 35%
UK	10 – 35%
Benelux	0 – 20%
Nordische Länder (Dänemark, Finnland, Island, Norwegen, Schweden)	0 – 20%
Andere Länder	
Italien, Österreich, Spanien	0 – 20%
Griechenland, Irland, Portugal	0 – 10%

Nutzungsgruppen	Allokation
Büro	35 – 75%
Einzelhandel	15 – 65%
Logistik	0 – 20%
Andere Nutzungsgruppen (z. B. Wohnanteile in gemischt genutzten kommerziellen Liegenschaften, Restaurants und Gastronomiebetriebe, Hotels, Gewerbeflächen und sonstige kommerzielle Nutzungen)	0 – 20%

Zurich Invest AG – den Anlegern verpflichtet

Zurich Invest AG, eine 100-prozentige Tochter der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG, ist mit mehr als 12 Milliarden Schweizer Franken verwaltetem Vermögen eine bedeutende Anbieterin von attraktiven Anlage-lösungen für institutionelle und private Kunden. Als Investor profitieren Sie in allen Anlageklassen von einem unabhängigen Auswahlverfahren und einer umfassenden Kontrolle der Vermögensverwalter. Dies sowie das umfassende Dienstleistungsangebot, machen Zurich Invest AG zum vertrauenswürdigen Partner anspruchsvoller Anleger.

Schroders – globales Know-how und lokale Präsenz

Schroder Investment Management (Switzerland) AG ist der Vermögensverwalter von Immobilien Europa Direkt der Zürich Anlagestiftung. Schroders ist international präsent und verfügt über mehr als 200 Jahre Erfahrung im Anlagegeschäft. Das Unternehmen gehört zu den 100 grössten Titeln der Londoner Börse (LSE) und ist dort seit 1959 kotiert. Weltweit verwaltet Schroders mehr als 280 Milliarden Schweizer Franken und gehört damit zu den grössten Vermögensverwaltern.

Schroders verwaltet bereits seit 1971 Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von über 14 Milliarden Schweizer Franken (Stand Ende Juni 2012). Dabei handelt es sich sowohl um offene als auch um geschlossene Immobilienfonds mit verschiedenen Rendite-/Risikoprofilen und unterschiedlichen Anlagestrategien. Schroders verfügt über ein umfangreiches Immobiliennetzwerk mit rund 100 Spezialisten in ganz Europa.

Schroder Property Investment Management (Luxembourg) S.à.r.l. unterstützt die Holding- und Zweckgesellschaften dieser Anlagegruppe operativ und administrativ. Ihre Dienstleistungen umfassen beispielsweise Buchhaltung und Konsolidierung, Cash Management und Steuerabwicklung.

Unabhängige Überwachung durch Zurich Invest AG

Zusätzlich zur externen Prüfung und Berichterstattung durch Schroders profitieren Anleger von der langen Erfahrung der Zurich Invest AG. Als Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung gewährleistet sie eine kompetente und versierte Auswahl sowie Überwachung von Vermögensverwaltern und prüft die Einhaltung von Investitionsstrategie und Anlagerichtlinien. Bei Bedarf leitet sie korrigierende Massnahmen ein. Die Zurich Invest AG wird bei allen Immobilientransaktionen vom Vermögensverwalter vorgängig informiert und verfügt über ein Vetorecht bezüglich Kauf und Verkauf von Immobilienobjekten.

Glossar

Abrufstag: Bankwerktag, an dem die Kapitalzusage verbindlich abgerufen wird.

Ansprüche: Forderungen des Anlegers gegenüber der Zürich Anlagestiftung.

Commitment: Kapitalzusage der Anleger oder Verpflichtung zur Einzahlung des vereinbarten Betrages in einen Fonds durch einen Investor. Da das Geld üblicherweise nicht sofort abgerufen wird, wird die Kapitalzusage über einen gewissen Investitionszeitraum investiert.

Direkte bzw. indirekte Immobilienanlage: Direkte Immobilienanlagen sehen den direkten Kauf bzw. Erwerb von Immobilien seitens natürlicher oder juristischer Personen vor. Aus steuerlichen oder sonstigen Gründen kann diese Anlage über eine Holdinggesellschaft oder sogenannte Zweckgesellschaften (Special Purpose Vehicles) getätigt werden. Indirekte Immobilienanlagen hingegen sehen den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften oder Immobilienfonds vor.

Gesamtvermögen (GAV): Gesamtvermögen der Anlagegruppe inklusive Barbeständen und Fremdkapital.

Net Asset Value (NAV): NAV, Nettoinventarwert oder innerer Wert; entspricht dem konsolidierten Bruttovermögen abzüglich konsolidierter Verbindlichkeiten.

Share Deal: Form eines Unternehmenskaufs; hierbei erwirbt der Käufer vom Verkäufer die Anteile an der zum Verkauf stehenden Gesellschaft.

Special Purpose Vehicle (SPV): Zweckgesellschaft. Diese haben beispielsweise im angelsächsischen Raum die Rechtsform einer Personengesellschaft (Limited Partnership), in Frankreich einer Société à responsabilité limitée (S.à.r.l.) oder in Deutschland einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

Vermögensverwalter: Der Vermögensverwalter führt die Selektion der einzelnen Investitionen durch und überwacht diese nach deren Umsetzung.

Zeichnungsperiode: Zeitraum, in dem die Anlagegruppe für Kapitalzusagen geöffnet ist.

Zeichnungsschluss: Bankwerktag am Ende der jeweiligen Zeichnungsperiode.

Disclaimer

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG und die Zürich Anlagestiftung übernehmen keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG und Zürich Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Eine Kaufentscheidung ist aufgrund der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien sowie des jeweils aktuellen Jahresberichts zu treffen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürich Anlagestiftung oder der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Herausgeber und Verwalter der Anlagegruppen ist die Zürich Anlagestiftung, in 8085 Zürich, Postfach. Depotbank ist die RBC Investor Services, in 8066 Zürich, Badenerstrasse 567. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als Anleger sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Zürich Anlagestiftung
Institutional Sales, Postfach, 8085 Zürich
Telefon 044 628 78 88
institutionalclient@zurich.ch, www.zurichinvest.ch