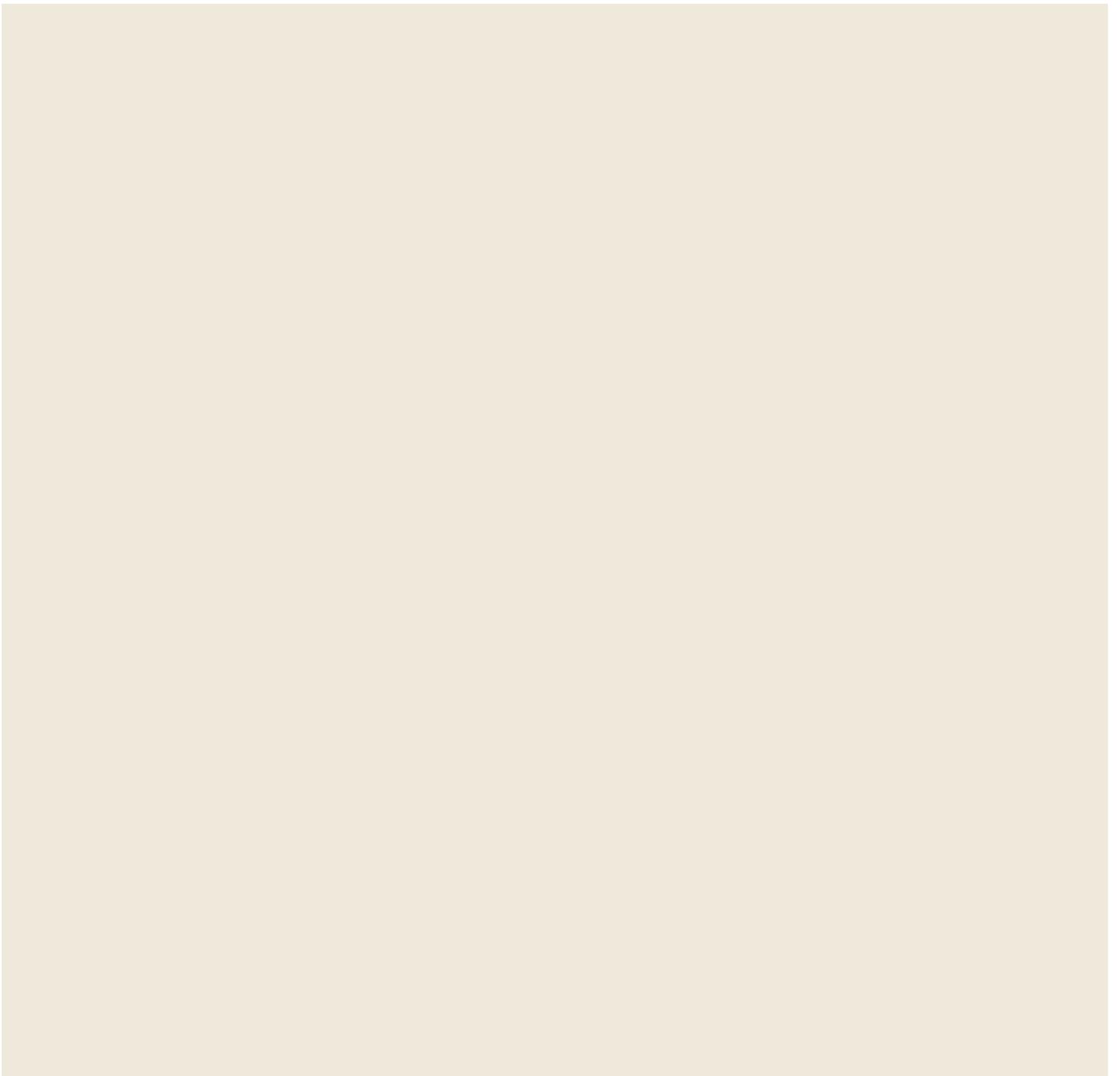


# Prospekt

Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt



# Eine Anlagegruppe der Zürich Anlagestiftung

---

## Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt, Valorenummer 183.503.27

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie «Immobilien» gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV2.

Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien der Zürich Anlagestiftung. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

Emittent und Verwalter der Anlagegruppe ist die Zürich Anlagestiftung, Zürich. Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Prospekte sowie die jeweils aktuellen Jahres- bzw. Quartalsberichte können bei der Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen.

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt im Überblick	4
2. Anlagerichtlinien	4
3. Anlagestruktur, Liquidität und Währungshinweise	5
4. Anleger und Organisation	6
5. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	7
6. Bewertung	9
7. Anlegerinformation	9
8. Verwaltungsgebühren, weitere Kosten und Aufwendungen	10
9. Risikohinweise	10
10. Änderungen	11
11. Inkrafttreten	11
Anhang 1: Datenblatt (Term Sheet)	
Anhang 2: Definitionen	
Anhang 3: Zürich Anlagestiftung – Bestätigung der Kenntnisnahme	

## 1. Die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt im Überblick

Die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt der Zürich Anlagestiftung investiert europaweit, mit Ausnahme der Schweiz, in direkt gehaltene, vorwiegend kommerzielle Immobilien. Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Länder West- und Nordeuropas und umfasst insbesondere, aber nicht ausschliesslich, Deutschland, Frankreich, UK, Skandinavien sowie die Beneluxstaaten.

Neben einer erwarteten, attraktiven Rendite bietet die Anlagegruppe eine angemessene Diversifikation mittels europaweiter Investitionen in sogenannte «Core»- oder «Core Plus»-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad an.

### Fokus auf gewerbliche Immobilien in Europa

Das Anlageuniversum konzentriert sich auf gewerbliche Immobilien, welche in der Regel für Büro-, Einzelhandel- oder Logistikzwecke bestimmt sind, und umfasst Qualitätsimmobilien sowie Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial.

### Ausschliesslich für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge

Als Anleger sind lediglich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen. Investitionen in Immobilien Europa Direkt sind in der Verordnung zum BVG in Art. 53 BVV2 geregelt. Der Stiftungsrat der jeweiligen Vorsorgeeinrichtung muss über ausreichende Kenntnisse im Bereich Immobilien verfügen,

insbesondere Kenntnisse des mit dieser Anlagegruppe verbundenen, erhöhten Liquiditätsrisikos, welches im Wesentlichen auf eine eingeschränkte Liquidität von Immobilien zurückzuführen ist. Die Rückgabe von Ansprüchen unterliegt einer Kündigungsfrist und die Auszahlung von Ansprüchen kann bis zu zweimal aufgeschoben werden. Während der zweijährigen Aufbauphase, beginnend mit dem ersten Zeichnungstag, können keine Ansprüche zurückgenommen werden.

### Offene Struktur

Die Anlagegruppe stellt ein offenes («open-ended») Anlagegefäss für ein strategisches, langfristiges Investment mit zeitlich unlimitiertem Anlagehorizont dar.

## 2. Anlagerichtlinien

### Anlageuniversum und Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt investiert europaweit, mit Ausnahme der Schweiz, in direkt gehaltene, vorwiegend kommerzielle Immobilien. Direkte Immobilienanlagen sehen im Gegensatz zu indirekten Anlagen den direkten Kauf bzw. Erwerb von Immobilien seitens natürlicher oder juristischer Personen vor. Der Anlagegruppe steht es zudem frei, im Sinne der festgelegten Anlagerichtlinien auch in Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte zu investieren. Aus Gründen der Steuereffizienz werden Anlagen über eine Holdinggesellschaft oder sogenannte Zweckgesellschaften («Special Purpose Vehicles» bzw. «SPVs») getätigt.

Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Länder West- und Nordeuropas und umfasst schwerpunktmässig, aber nicht ausschliesslich, Deutschland, Frankreich, UK, Skandinavien sowie die Beneluxstaaten (siehe hierzu auch Abschnitt «Anlagebeschränkungen»). Weitere wichtige Märkte innerhalb Europas, wie beispielsweise

Italien oder Spanien, können ebenfalls in Betracht gezogen werden, sobald das Marktumfeld attraktiv erscheint.

Der Anlagefokus liegt auf Direktinvestitionen in sogenannte «Core»- oder «Core Plus»-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad, welche sich in grossen und mittelgrossen europäischen Städten der oben genannten Zielländer bzw. -regionen befinden. Die infrage kommenden Immobilien berücksichtigen überwiegend eine kommerzielle Nutzung in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik. Immobilien mit ausschliesslich privater Wohnnutzung werden innerhalb des Anlageuniversums für diese Anlagegruppe nicht berücksichtigt.

### Anlageziel

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch europaweit diversifizierte, direkte Anlagen in kommerzielle Immobilien langfristig sowohl eine attraktive Rendite als auch ein attraktives «inneres» Wachstum (z.B. durch Steigerung der Mieteinnahmen) zu erzielen. Gleichzeitig wird

ein angemessener Wertzuwachs der Immobilien angestrebt.

### Anlagebeschränkungen

Die nachfolgenden Anlagebeschränkungen beziehen sich auf die gesamten, von den Anlegern in die Anlagegruppe erbrachten Investitionen und werden auf Ebene der Holdinggesellschaft Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. angewendet. Die Alpha Z Immo Europa S. à. r. l., errichtet nach luxemburgischem Recht, tätigt europaweit Immobilienanlagen für die Anlagegruppe (siehe hierzu auch Abschnitt 4).

### Allokationsbandbreiten

Hinsichtlich der Länderverteilung und Nutzungsgruppen gelten die folgenden Bandbreiten (in Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien):

## Allokationsbandbreiten

Region	Allokation
Deutschland	10–40%
Frankreich	10–35%
UK	10–35%
Region Skandinavien (Dänemark, Finnland, Norwegen, Schweden)	0–20%
Region Benelux (Belgien, Niederlande, Luxemburg)	0–20%
Region restliches Europa 1 (Italien, Österreich, Spanien)	0–20%
Region restliches Europa 2 (Griechenland, Irland, Portugal)	0–10%

Sektoren	Allokation
Büro	35–75%
Einzelhandel	15–65%
Logistik	0–20%
andere Nutzungsgruppen <sup>1</sup>	0–20%
Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte	0–20%

<sup>1</sup>Wohnanteile, Restaurants und Gastronomiebetriebe, Hotels, Gewerbeflächen, Lagerflächen, Freizeitznutzungen

Mindestens 50 Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien werden in den sogenannten «Kernmärkten» Deutschland, Frankreich und UK investiert. Der Verkehrswert einer einzelnen Immobilie bzw. eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15 Prozent des gesamten Vermögens der Anlagegruppe betragen, jedoch ist es möglich, dass ein einzelnes Land innerhalb der oben genannten Regionen temporär oder dauerhaft die gesamte Allokationsbandbreite für diese Region ausschöpft. Ausnahmen hierzu bilden Finnland und Luxemburg, deren Anteile jeweils max. 10 Prozent des Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien betragen dürfen. Miteigentum an Grundstücken ohne beherrschenden Einfluss ist bis maximal 30 Prozent, gemessen am Gesamtvermögen der Anlagegruppe, zulässig.

Die Anlagegruppe sieht einen systematischen bzw. langfristigen Einsatz von Fremdkapital vor, wobei im Durchschnitt ein Fremdkapitalanteil von maximal einem Drittel zur Anwendung kommen kann. Dieser Anteil kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur

Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

Die oben genannten Allokationsbandbreiten werden regelmässig überprüft und können, je nach Marktumfeld, durch den Stiftungsrat und nach Absprache mit der Aufsichtsbehörde gegebenenfalls angepasst werden. Während der Aufbauphase der Anlagegruppe sowie während des Kapitalabrufs können die Allokationsbandbreiten temporär über- bzw. unterschritten werden.

## 3. Anlagestruktur, Liquidität und Währungshinweise

### Anlageinstrumente und -rechtsformen

Investitionen in die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt der Zürich Anlagestiftung werden über Zweckgesellschaften, beispielsweise in der Rechtsform einer angelsächsischen Personengesellschaft («Limited Partnership»), einer Société à responsabilité limitée («S. à r.l.») im französischsprachigen Raum oder, wie in Deutschland, in einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung («GmbH»), ausgestaltet. Die Anlagegesellschaften werden von der Zürich Anlagestiftung wiederum in einer Holdinggesellschaft luxemburgischen Rechts gehalten. Sowohl die konsolidierende Holdinggesellschaft als auch die verschiedenen, lokalen Zweckgesellschaften werden zum Zweck der operativen und steuerlichen

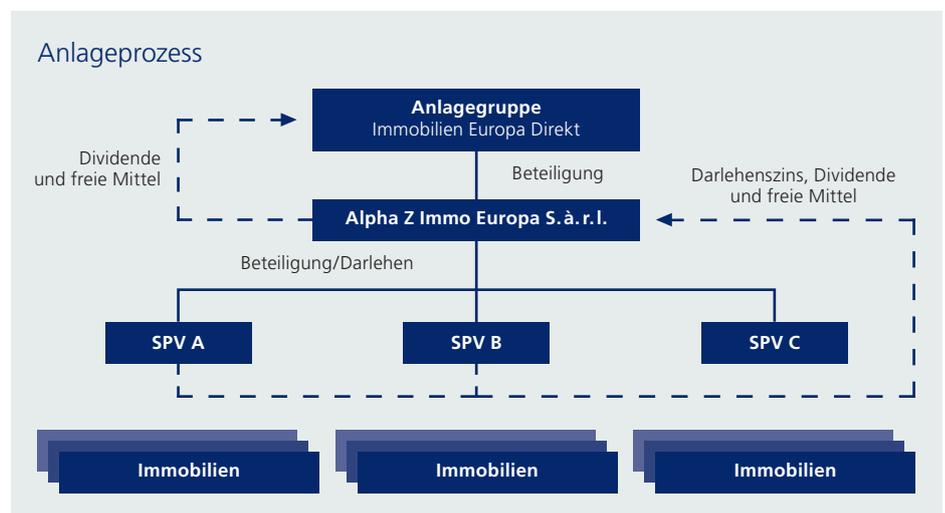
Effizienz sowie Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet. Anlagen mit einer Nachschusspflicht sind nicht erlaubt.

### Anlageprozess und -erträge

Die Anleger verpflichten sich, einen im Voraus definierten Geldbetrag in Euro für Immobilienfinanzierungen zur Verfügung zu stellen (Kapitalzusage, «Commitment»). Entsprechend der Durchführung einzelner Transaktionen gemäss vordefinierter Anlagestrategie wird dieser Geldbetrag von der Anlagestiftung über einen gewissen Zeitraum bei den Anlegern abgerufen.

Nach der Kapitalzusage investiert die Anlagegruppe in Form von Beteiligungen und Darlehen, via Holdinggesellschaft Alpha Z Immo Europa S. à r.l. bzw. deren Zweckgesellschaften («SPVs»), in gewerbliche Immobilien im europäischen Raum.

Die einzelnen, lokalen Zweckgesellschaften («SPVs») geben die erwirtschafteten Gewinne in Form einer Dividende bzw. eines periodisch anfallenden Darlehenszinses an die Alpha Z Immo Europa S. à r.l. zurück, welche ihrerseits Erträge an die Anlagegruppe ausschüttet. 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, wobei keine unterjährigen Ausschüttungen vorgesehen sind. Der Stiftungs-



rat entscheidet jeweils, ob die Erträge ausgeschüttet oder innerhalb der Anlagegruppe reinvestiert werden.

### Liquidität

Investitionen in die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt sind mit einem hohen Liquiditätsrisiko verbunden, welches im Wesentlichen auf eine allgemein eingeschränkte Liquidität von Immobilien zurückzuführen ist. Die Rückgabe von Ansprüchen unterliegt einer Kündigungsfrist und die Auszahlungen von Ansprüchen können bis zu zweimal aufgeschoben werden.

Während der zweijährigen Aufbau-phase, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, können keine Ansprüche zurückgenommen werden (s. hierzu auch Abschnitt 5).

### Referenzwährung

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der Euro (EUR); die Anlagegruppe kann Immobilieninvestitionen tätigen, welche nicht identisch mit der Referenzwährung sind bzw. welche zu Geldflüssen führen, die von der Referenzwährung abweichen.

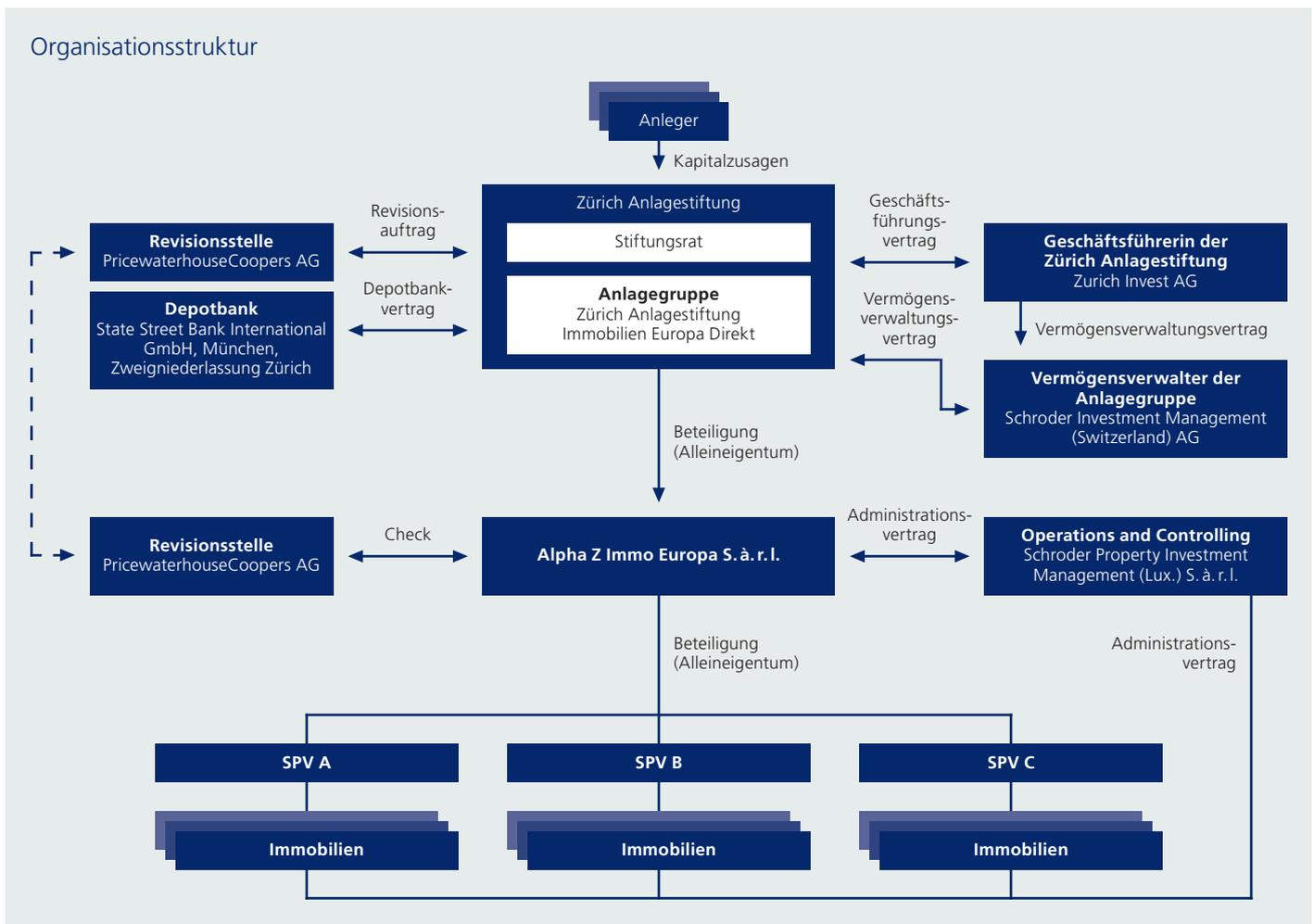
### Währungsrisiken

Währungsrisiken der Referenzwährung der Anlagegruppe werden nicht abgesichert, jedoch können Einzelinvestitionen, welche in sonstigen Währungen (z. B. Schwedische Kronen oder Britische Pfund) getätigt werden, nach Bedarf abgesichert werden. Über die aktuellen Fremdwährungspositionen der Anlagegruppe wird jeweils in der vierteljährigen, ordentlichen Berichterstattung informiert.

## 4. Anleger und Organisation

### Struktur der Anlagegruppe und involvierte Parteien

Die Abbildung zeigt eine Übersicht der Organisationsstruktur und Funktionen, welche im Folgenden detailliert beschrieben werden:



## **Anleger**

Es werden lediglich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge als Anleger zugelassen.

## **Verwalter der Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt**

Die Zürich Anlagestiftung nimmt die Verwaltung der Anlagegruppe wahr. Deren Stiftungsrat legt die Investitionsstrategie und die Anlagerichtlinien fest. Die Zürich Anlagestiftung hat das Recht, im Rahmen von Reglement und Statuten, daraus resultierende Rechte und Pflichten an eine geeignete Drittpartei zu delegieren.

Die Zürich Anlagestiftung kontrolliert regelmässig und fortwährend sämtliche anlagerelevanten Bestimmungen und stellt deren Einhaltung sicher. Diese Kontrollaufgabe wird von der Zurich Invest AG wahrgenommen. Dazu fordert die Zurich Invest AG vom Vermögensverwalter der Anlagegruppe periodisch Compliance-Berichte ein. Bei Unstimmigkeiten werden sowohl der Stiftungsrat als auch die Revisionsstelle umgehend informiert, damit gegebenenfalls korrigierende Massnahmen getroffen werden können. Die Zürich Anlagestiftung, vertreten durch die Geschäftsleitung der Zurich Invest AG, verfügt über ein Vetorecht bzgl. Kauf und Verkauf von seitens des Vermögensverwalters vorgeschlagenen Immobilienobjekten.

## **Die Holdinggesellschaft Alpha Z Immo Europa S. à. r. l.**

Die Alpha Z Immo Europa S. à. r. l., errichtet nach luxemburgischem Recht, tätigt europaweit Immobilienanlagen für die Anlagegruppe über ihre lokalen Zweckgesellschaften. Die Holdinggesellschaft steht in Alleineigentum und unter vollständiger Kontrolle der Zürich Anlagestiftung und wird ausschliesslich zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie der Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet. Freie Mittel, Beteiligungen und Darlehen an die einzelnen Zweckgesellschaften sowie deren Ertragsströme in Form von Dividenden und Darlehenszinsen werden innerhalb der Holdinggesellschaft konsolidiert.

## **Die Zweckgesellschaften (Special Purpose Vehicles, SPVs)**

Die Zweckgesellschaften («SPVs») investieren in direkt gehaltene, kommerzielle Immobilien gemäss der in den Anlagerichtlinien beschriebenen Länder- und Nutzungsverteilung. Die Zweckgesellschaften stehen in Alleineigentum und unter vollständiger Kontrolle der Zürich Anlagestiftung und werden zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie der Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet.

## **Die Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung (Zurich Invest AG)**

Die Zurich Invest AG (ZIAG) ist die Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung. Die ZIAG überwacht den Vermögensverwalter, prüft die Einhaltung der Investitionsstrategie sowie der Anlagerichtlinien und leitet bei Bedarf korrigierende Massnahmen ein. Die ZIAG wird bei allen Immobilientransaktionen (Kauf und Verkauf) vorgängig vom Vermögensverwalter informiert und kann die einzelnen Investitionen mit dem Vermögensverwalter besprechen. Zudem informiert die ZIAG regelmässig den Stiftungsrat der Anlagestiftung über die Entwicklung der einzelnen Immobilieninvestitionen. Die ZIAG ist bei der FINMA als Verwalterin kollektiver Kapitalanlagen bewilligt.

## **Der Vermögensverwalter Schroder Investment Management (Switzerland) AG**

Schroder Investment Management (Switzerland) AG fungiert als Vermögensverwalter der Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt der Zürich Anlagestiftung. Der Vermögensverwalter erstattet regelmässig Bericht an die Geschäftsführung der Zürich Anlagestiftung und stellt detaillierte Auskünfte über die Entwicklung der Anlagegruppe und deren Immobilieninvestitionen zur Verfügung.

## **Operations und Controlling – Schroder Property Investment Management (Luxembourg) S. à. r. l.**

Schroder Property Investment Management (Luxembourg) S. à. r. l. bietet operativen und administrativen Manage-

mentsupport für die dieser Anlagegruppe zugehörigen Holding- und Zweckgesellschaften. Diese Dienstleistungen umfassen beispielsweise Buchhaltung und Konsolidierung, Cash Management, Steuerabwicklung und werden von Schroder Property Fund Services in Luxemburg erbracht.

## **Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)**

Die Revisionsstelle ist mit der jährlichen Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Bereich Buchführung, Geschäftsführung und Vermögensanlage der Anlagestiftung betraut. Die Konsolidierung der Holdinggesellschaft ist ein Bestandteil dieser Prüfung.

## **Die Depotbank und der Administrator (State Street Bank International GmbH)**

Die Depotbank und der Administrator sind verantwortlich für die Administration, Abwicklung und Aufbewahrung der getätigten Anlagen sowie für die damit verbundene Nettoinventarwertberechnung und Buchführung.

## **5. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen**

### **Struktur und Laufzeit**

Die Anlagegruppe stellt ein strategisches, langfristiges Investment mit zeitlich unlimitiertem Anlagehorizont («open-ended») dar. Anleger können nach der ersten Zeichnungsperiode quartalsweise Ansprüche zeichnen.

### **Zeichnungsperioden**

Die Anlagestiftung lanciert die Anlagegruppe mit dem ersten Zeichnungstag und eröffnet damit die erste Zeichnungsperiode. Die erste Zeichnungsperiode endet mit dem sogenannten «ersten Zeichnungsschluss» («1<sup>st</sup> Closing»), sobald eine ausreichende Anzahl bzw. Höhe von Kapitalzusagen vorliegt. Die Anlagegruppe steht nach dem ersten Zeichnungsschluss für weitere, in der Regel quartalsweise Zeichnungsperioden wieder offen. Die Terminfestlegung für den ersten Zeichnungsschluss sowie weitere «Closings» liegt

vollständig im gemeinsamen Verantwortungsbereich der Anlagestiftung und des Vermögensverwalters.

### **Ausgabeprozess, Kapitalzusagen und Kapitalabruf in der ersten Zeichnungsperiode**

Innerhalb der ersten Zeichnungsperiode können Anleger fortlaufend Zeichnungen bzw. Kapitalzusagen im Wert eines bestimmten Betrages in Euro tätigen. Die Kapitalzusage hat mittels des von der Anlagestiftung vorgesehenen Formulars zu erfolgen und ist bindend. Kapitalzusagen sind ab einem Volumen von einer Million Euro möglich. Der Stiftungsrat kann nach freiem Ermessen und ohne Angabe von Gründen Kapitalzusagen zurückweisen. Sollte der Vermögensverwalter keine bzw. nur ungenügende Kaufgelegenheiten für Immobilieninvestitionen vorfinden, verfällt die Kapitalzusage maximal 24 Monate nach dem ersten Zeichnungsschlussstermin.

Der Kapitalabruf erfolgt nach Bedarf, d. h. sobald der Vermögensverwalter einzelne oder mehrere Immobilieninvestitionen gemäss Anlagerichtlinien innert gewünschter Frist und minimaler Performanceverwässerung mit Liquidität tätigen kann. Alle zum Zeichnungsschluss vorliegenden Kapitalzusagen werden gleich behandelt und proportional, d. h. im Verhältnis Kapitalzusage des einzelnen Anlegers zum Gesamtvolumen an Kapitalzusagen, abgerufen.

Die Anleger erhalten beim jeweiligen Kapitalabruf Ansprüche im Gegenwert der erfolgten Zusage, wobei die Höhe jedes Anspruchs und die Anzahl der zugeteilten Ansprüche mit dem zuletzt verfügbaren Nettoinventarwert (im Folgenden «Net Asset Value» bzw. «NAV») am jeweiligen Valutatag fixiert werden. Anleger erhalten eine entsprechende Bestätigung des NAV sowie der Anzahl zugeteilter Ansprüche spätestens 30 Bankwerkstage nach dem jeweiligen Valutatag. Für Kapitalzusagen in der ersten Zeichnungsperiode kann ein Ausgabezuschlag von max. 5 Prozent des NAV erhoben werden. Auf die Erhebung dieses Ausgabezuschlages kann verzichtet werden, wobei sämtliche Kapitalzusagen der einzelnen Anleger innerhalb der ersten Zeichnungs-

periode gleich behandelt werden. Ein allfälliger Ausgabezuschlag fliesst vollumfänglich in die Anlagegruppe.

### **Ausgabeprozess und Kapitalzusagen in den weiteren Zeichnungsperioden**

Nach der ersten Zeichnungsperiode bzw. in den weiteren Zeichnungsperioden können Anleger quartalsweise Zeichnungen bzw. Kapitalzusagen im Wert eines bestimmten Betrages in Euro tätigen. Die Kapitalzusage hat mittels des von der Anlagestiftung vorgesehenen Formulars zu erfolgen und ist bindend. Kapitalzusagen sind ab einem Volumen von einer Million Euro möglich und müssen zehn Bankwerkstage vor dem jeweiligen Zeichnungstag eintreffen. Der Stiftungsrat kann nach freiem Ermessen und ohne Angabe von Gründen Kapitalzusagen zurückweisen. Sollte der Vermögensverwalter keine bzw. nur ungenügende Kaufgelegenheiten für Immobilieninvestitionen vorfinden, verfällt die Kapitalzusage maximal 24 Monate nach dem jeweiligen Zeichnungsschlussstermin.

Der Kapitalabruf erfolgt nach Bedarf, d. h. sobald der Vermögensverwalter einzelne oder mehrere Immobilieninvestitionen gemäss Anlagerichtlinien innert gewünschter Frist und minimaler Performanceverwässerung mit Liquidität tätigen kann. Alle zum jeweiligen Zeichnungsschluss vorliegenden Kapitalzusagen werden gleich behandelt und proportional, d. h. im Verhältnis Kapitalzusage des einzelnen Anlegers zum Gesamtvolumen an Kapitalzusagen für die jeweilige Zeichnungsperiode, abgerufen.

Die Anleger erhalten beim jeweiligen Kapitalabruf Ansprüche im Gegenwert der erfolgten Zusage, wobei die Höhe jedes Anspruchs und die Anzahl der zugeteilten Ansprüche mit dem zuletzt verfügbaren Nettoinventarwert am jeweiligen Valutatag fixiert werden. Anleger erhalten eine entsprechende Bestätigung des NAV sowie der Anzahl zugeteilter Ansprüche spätestens 30 Bankwerkstage nach dem jeweiligen Valutatag. Für Anleger, welche nach der ersten Zeichnungsperiode zeichnen, wird ein Ausgabezuschlag

von max. 5 Prozent des NAV erhoben. Der Ausgabezuschlag fliesst vollumfänglich in die Anlagegruppe.

### **Reduzierung und Sistierung von Kapitalzusagen**

Falls zu einem bestimmten Zeichnungsschlussstermin (nach dem ersten Zeichnungsschluss) mehr Kapitalzusagen gezeichnet wurden, als Kaufgelegenheiten für Immobilieninvestitionen vorliegen bzw. innerhalb der Anlagerichtlinien umgesetzt werden können, kann der Stiftungsrat, zusammen mit dem Vermögensverwalter, einen maximalen Investitionsbetrag fixieren und die Kapitalzusagen entsprechend nachfolgend beschriebenem Prozess kürzen:

- Alle zum Zeichnungsschluss vorliegenden Kapitalzusagen werden gleich behandelt und absolut proportional gekürzt;
- der effektive Zuteilungsfaktor errechnet sich aus dem maximalen Investitionsbetrag dividiert durch den Gesamtbetrag an Kapitalzusagen;
- die zeichnenden Investoren werden von der Anlagestiftung so früh wie möglich, aber spätestens fünf Bankwerkstage vor dem Kapitalabruf, über die entsprechende Kürzung ihrer Zusage informiert;
- der pro Anleger nicht zugeteilte Zeichnungsanteil verfällt und wird nicht auf den nächstmöglichen Zeichnungsschlussstermin fortgeführt.

### **Rücknahmeprozess, Kapitalabruf und Kündigungsfristen**

Während der ersten zwei Jahre, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, können keine Anteile zurückgegeben werden.

Nach dieser Phase können Anleger unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist Ansprüche zur Rückgabe auf das Ende des Kalenderjahres anmelden, indem sie die gewünschte Anzahl zu stornierender Anteile der Anlagestiftung melden und eine entsprechende Bestätigung von der Anlagestiftung erhalten.

Die Auszahlung der Ansprüche erfolgt innerhalb von zehn Bankwerktagen

nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses (inklusive Festlegung des NAV) zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres. Die Anlagestiftung behält sich das Recht vor, die Auszahlungsperiode um maximal einen Monat aufgrund verzögerter Immobilienverkaufserlöse zu erweitern.

In sachlich begründeten Fällen behält sich der Stiftungsrat, unter Hinzuziehen des Vermögensverwalters, das Recht vor, Rücknahmen per Ende des jeweiligen Kalenderjahres bis zu zweimal um ein Jahr aufzuschieben, d. h. zum Ende von maximal zwei weiteren Kalenderjahren. Die Anleger werden über den Aufschub der Rücknahme so früh wie möglich informiert, spätestens jedoch einen Monat vor dem ursprünglich fixierten Ablauftermin.

Rücknahmegesuche können grundsätzlich nicht mehr zurückgezogen werden, mit Ausnahme einer ausdrücklichen Genehmigung des Stiftungsrates, sofern dadurch kein wesentlicher Nachteil für die in der Anlagegruppe verbliebenen Investoren entsteht.

Der Rückgabepreis entspricht dem NAV am Rückgabetermin (Jahresendtag nach Ablauf der Kündigungsfrist), abzüglich einer maximalen Rücknahmekommission von 2 Prozent. Anleger erhalten eine entsprechende Bestätigung des Rückgabepreises inkl. der fälligen Rücknahmekommission. Falls Rücknahmen gegebenenfalls an andere, entsprechend geeignete Anleger übertragen werden können, wird keine Rücknahmekommission fällig.

## 6. Bewertung

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird vierteljährlich auf der Grundlage von Schweizer Rechnungslegungsstandards (Swiss GAAP/FER) von der Depotbank berechnet und in Euro (EUR) ausgewiesen. Als Basis für die Wertermittlung dient die konsolidierte Bilanz der Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. Vermögenswerte, die auf eine andere Währung als Euro lauten, werden zu den zum Bewertungszeitpunkt geltenden EZB-Referenzkursen umgerechnet.

Der Stiftungsrat lässt mindestens einmal pro Jahr, und immer auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres, den Verkehrswert der zur Anlagegruppe gehörenden Immobilien durch unabhängige, externe Schätzungsexperten überprüfen. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den «International Valuation Standards» (IVS), welche vom «International Valuation Standard Committee» (IVSC) festgelegt werden.

Die Bewertung der Immobilien (inkl. der von den einzelnen Zweckgesellschaften gehaltenen Immobilien) erfolgt nach dem Grundsatz des «Fair Value»; d. h. der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufserlös definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung erzielt werden könnte.

Die quartalsweise Berechnung des NAV (nach der ersten Zeichnungsperiode) basiert auf einer Plausibilitätsprüfung der zuvor erstellten – jährlichen oder, falls verfügbar, halbjährlichen – Bewertungsgutachten. Allfällige Abweichungen in der vierteljährlichen Plausibilitätsprüfung werden zum bzw. im nächstfolgenden, jährlichen Bewertungsgutachten rückwirkend deklariert und korrigiert.

Das Rechnungsjahr der Anlagegruppe umfasst einen Zeitraum von zwölf Monaten und endet jeweils am 31. Dezember.

## 7. Anlegerinformation

### Berichterstattung

Die Zürich Anlagestiftung informiert im Rahmen der vierteljährlichen Berichterstattung über die Entwicklung der Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt. Den Anlegern werden Analysen der Renditen sowie Allokationen nach Ländern bzw. Regionen und Sektoren zur Verfügung gestellt. Die Berichterstattung beinhaltet, unter anderem, folgende ungeprüfte Angaben:

- Der Nettoinventarwert (NAV) der Anlagegruppe wird vierteljährlich in Euro (EUR) berechnet, ebenso die Anzahl ausstehender Ansprüche der Anleger. Der NAV wird nach bestem Wissen auf der Grundlage der jeweils vorliegenden Informationen und in ungeprüfter Form ermittelt. Die konsolidierte Bilanz der Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. wird als Basis für die Berechnung des NAV verwendet. Die Annahmen des Vermögensverwalters werden laufend überprüft und die Berechnungen falls nötig in Ausnahmefällen angepasst. Für die Bewertung werden die allgemein anerkannten Bewertungsmethoden angewendet.
- Der Quartalsbericht stellt Informationen zu den Anlagen zur Verfügung und beinhaltet die Bewertungen und Cashflow-Entwicklungen auf Ebene der Anlagegruppe. Nach Möglichkeit werden auch detaillierte Informationen auf Ebene der unterliegenden Beteiligungen zur Verfügung gestellt. Die wichtigsten Renditekennzahlen werden in Euro (EUR) angegeben.
- Der Jahresbericht beinhaltet Bilanz und Erfolgsrechnung der Anlagegruppe, Kommentare der externen Revisionsstelle sowie eine Schätzung der zukünftigen Cashflows basierend auf erwarteten Investitionen. Die involvierten Parteien sind verantwortlich, den Bericht fristgerecht zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird für die Anlagegruppe im Rahmen des Jahresberichts der Zürich Anlagestiftung eine geprüfte Jahresrechnung veröffentlicht.

## Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung wird jährlich nach der Publikation des geprüften Jahresberichtes einberufen. Repräsentanten der wichtigsten Dienstleistungsanbieter werden nach Möglichkeit an diesem Anlass teilnehmen. Alle Anleger haben Zutritt zu dieser Informationsveranstaltung.

## 8. Verwaltungsgebühren, weitere Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der Rendite.

### Verwaltungsgebühr

Die gesamten Gebühren für die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe belaufen sich auf 0,175 Prozent pro Quartal bzw. 0,70 Prozent pro Jahr. Die Gebühr wird vierteljährlich, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, am letzten Tag des Quartals berechnet. Die Verwaltungskommission deckt die Kosten der Dienstleistungsanbieter des Anlageprozesses ab, d. h. Geschäftsführung, Vermögensverwaltung und Anlageberatung.

### Performancegebühr

Es wird keine performanceabhängige Gebühr auf die Anlagegruppe erhoben.

### Weitere Kosten und Aufwendungen

Die Anlagestiftung gewährleistet dem Vermögensverwalter für den Kauf und Verkauf von Grundstücken eine Entschädigung von 1,5 Prozent des Kauf- bzw. des Verkaufspreises. Ebenso gewährleistet die Anlagestiftung dem Vermögensverwalter eine Kommission von bis zu 2 Prozent der Baukosten für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten.

Zusätzlich zu den bereits erwähnten Kosten und Gebühren trägt die Anlagegruppe die folgenden Auslagen:

- Depotbankgebühren
- Kosten für die Buchhaltung und Erstellung aufsichtsrechtlicher Berichte
- Honorar der unabhängigen externen Schätzungsexperten
- Honorar der Prüfgesellschaft für die ordentlichen Prüfungen
- Honorar weiterer externer Experten (z. B. Rechts- und Steuerberater, Anwalts- und Gerichtskosten)
- marktkonforme Kommissionen für Erstvermietungen von Immobilien
- Kosten, die im Zusammenhang mit der Erstellung und Verwaltung der Investitionsgesellschaften entstehen
- Kosten für Immobilienverwaltung und Facility Management (u. a. Hauswartung)
- Kosten allfällig nötig werdender ausserordentlicher Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden
- Kauf- und Verkaufskommissionen für externe Makler
- weitere Nebenkosten für den An- und Verkauf von Investitionsobjekten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, markt-konforme Courtagen usw.). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

### Transaktionseinnahmen

Entgelte, die der Vermögensverwalter in Zusammenhang mit dem Kauf, der Verwaltung oder der Veräusserung von Investitionen erhält, werden den Verwaltungsgebühren angerechnet und kommen den Anlegern zugute.

## 9. Risikohinweise

Die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt investiert in direkt gehaltene, vorwiegend kommerzielle Immobilien und weist somit im Vergleich zu traditionellen Anlagen ein erhöhtes Anlage-risiko und Liquiditätsrisiko auf, welches beim Anleger eine entsprechende Risikofähigkeit voraussetzt. Der Anleger muss bereit sein, Bewertungsschwankungen hinzunehmen – ebenso kann ein Totalverlust bei einzelnen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Eine Investition in die Anlagegruppe ist vorwiegend für einen mehrjährigen Anlagezeitraum geeignet.

Es besteht keine Gewähr für das Erreichen der Anlageziele; ebenso ist die vergangene Performance dieser oder ähnlicher Immobilienanlagen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Im Einzelnen bestehen unter anderem folgende Risiken:

### Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung der Immobilienanlagen, sowohl seitens der konsolidierenden Holdinggesellschaft als auch seitens der einzelnen Zweckgesellschaften, unterliegt einer Vielzahl von Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle der Anlagestiftung und des Vermögensverwalters liegen. Zum Beispiel können durch ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Risiken mit dem Erwerb, Besitz und Unterhalt, der Finanzierung sowie dem Verkauf von Immobilienobjekten auftreten. Ebenso stellt eine Immobilieninvestition in europäische Länder ausserhalb der Schweiz ein erhöhtes Risiko mit entsprechend erhöhter Volatilität dar.

### Liquiditätsrisiken

Die innerhalb der Anlagegruppe getätigten Immobilieninvestitionen sind aufgrund ihres Charakters weitgehend illiquid. Ebenso besteht für die zuge-teilten Ansprüche kein Sekundärmarkt. Die Rückgabe von Ansprüchen unterliegt einer Kündigungsfrist und die Auszahlung von Ansprüchen kann bis

zu zweimal aufgeschoben werden. Während der zweijährigen Aufbauphase, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, können keine Ansprüche zurückgenommen werden.

### **Risiken aufgrund indirekter Anlagen**

Die Anlagegruppe tritt gegenüber der Alpha Z Immo Europa S. à. r. l. und deren gehaltenen Zweckgesellschaften als reine Finanzinvestorin (in Form von Beteiligungen und Darlehen) auf. Sie tätigt dadurch, via Holdinggesellschaft Alpha Z Immo Europa S. à. r. l., indirekte Anlagen in die einzelnen lokalen Zweckgesellschaften, welche ihrerseits in gewerbliche Immobilien investieren. Der Nettoinventarwert wird quartalsweise ermittelt, wobei dieser (nach der ersten Zeichnungsperiode) auf einer Plausibilitätsprüfung der zuvor erstellten – jährlichen oder, falls verfügbar, halbjährlichen – Bewertungsgutachten basieren kann. Darüber hinaus kann eine indirekte Anlage via Holding- bzw. Zweckgesellschaften, trotz steuerlicher Effizienz, zu zusätzlichen Kosten und Gebühren führen, was einen Einfluss auf die Performance der Anlagegruppe haben kann.

### **Wechselkurs- und Währungsrisiken**

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der Euro. Allerdings kann die Anlagegruppe, beispielsweise in UK oder einigen Ländern Skandinaviens, Immobilieninvestitionen tätigen, welche nicht identisch mit der Referenzwährung sind bzw. welche zu Geldflüssen führen, die von der Referenzwährung abweichen. Da ein allfälliges Währungsrisiko innerhalb der Anlagegruppe nicht abgesichert ist, kann somit ein erhöhtes Währungsrisiko entstehen.

### **Risiken aufgrund unterschiedlicher Standards in den Bereichen Rechnungslegung, Wirtschaftsprüfung und Finanzberichtswesen**

Angaben zum Nettoinventarwert der Ansprüche werden vierteljährlich von der Zürich Anlagestiftung veröffentlicht. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Standards hinsichtlich Publizität, Rechnungslegung, Wirtschaftsprüfung und Berichtswesen können

in verschiedenen Ländern, in denen Beteiligungen erworben werden, weniger streng sein als in der Schweiz. Um Unterschiede in der Bewertung des NAV auf Stufe Holdinggesellschaft bzw. Zweckgesellschaften zu vermeiden, wird der NAV durchgängig auf der Grundlage von Schweizer Rechnungslegungsstandards (Swiss GAAP/FER) ermittelt. Die Berichterstattung auf lokaler, statutarischer Ebene erfolgt jeweils durch eine entsprechende Anpassung der Ergebnisse gemäss gültigen, lokalen Rechnungslegungsstandards.

### **Rechtliche Risiken**

Die Anlagegruppe investiert in Holding- bzw. Zweckgesellschaften, bei denen nicht schweizerisches Recht Anwendung findet und der Gerichtsstand ausserhalb der Schweiz liegt. Das kann dazu führen, dass die daraus resultierenden Rechte und Pflichten der Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt der Zürich Anlagestiftung von den in der Schweiz gültigen Standards abweichen. Insbesondere kann der damit verbundene Anlegerschutz schwächer sein als bei vergleichbaren Investitionen unter schweizerischem Recht und mit Gerichtsstand in der Schweiz.

### **Politische Risiken**

Es ist möglich, dass Anlagen politischen Risiken unterworfen sein können, wie z. B. Risiken aufgrund von Verstaatlichungen, Enteignungen, enteignungsähnlichen Steuern, Abwertungen von Währungen, Devisenkontrollen, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität, militärischen Konflikten oder Beschränkungen durch Regierungen.

### **Steuerrisiken**

Obwohl die Anlagegruppe in Bezug auf Rechtsform und Steuerbelastung auf in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge ausgerichtet ist und alle Anlagen hinsichtlich Steuereffizienz geprüft werden, können Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis einzelner Länder sowie länderspezifische Regulierungen die Rendite der Anlagegruppe negativ beeinflussen. Die steuerliche Belastung kann bereits zum Zeitpunkt der Investition bekannt

sein bzw. im Rahmen des Investitionsentscheides bewusst in Kauf genommen werden.

### **Versicherungsrisiken**

Die im Eigentum der Anlagegruppe befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Elementarschäden (beispielsweise Erdbeben) und deren Folgen.

### **Risiken aufgrund des Einsatzes von Fremdkapital («Leverage»)**

Der systematische und langfristige Einsatz von Fremdkapital ist von der Anlagegruppe vorgesehen, um höhere Renditen bzw. ein entsprechendes Anlageziel zu erreichen. Dadurch kann jedoch gleichzeitig ein höheres Verlustrisiko entstehen.

## **10. Änderungen**

Der Stiftungsrat kann den Prospekt anpassen. Gemäss Artikel 37 Absatz 2 und 4 ASV werden alle Änderungen des Prospekts veröffentlicht und der Aufsichtsbehörde zugestellt. Dabei kann die Aufsichtsbehörde von der Anlagestiftung jederzeit die Behebung von Mängeln im Prospekt verlangen.

## **11. Inkrafttreten**

Der Prospekt tritt nach dem Stiftungsratsbeschluss der Zürich Anlagestiftung in Kraft. Gemäss Artikel 37 ASV kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen machen und die Behebung von Mängeln im Prospekt verlangen.

Zürich, September 2012  
Der Stiftungsrat

Zürich Anlagestiftung  
Postfach, 8085 Zürich  
Telefon +41 (0)44 628 78 88  
[www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch)

---

FM71794d-1605



# Anhang 1

## Datenblatt (Term Sheet)

### Allgemeine Informationen

<b>Anbieterin und Administratorin</b>	Zürich Anlagestiftung
<b>Vermögensverwaltung</b>	Schroder Investment Management (Switzerland) AG
<b>Depotbank</b>	State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich
<b>ISIN</b>	CH0183503272
<b>Valor</b>	183.503.27
<b>Zeichnungsberechtigung</b>	Einrichtungen der beruflichen Vorsorge
<b>Anlagekategorie (gemäss Art. 53 Abs.1 Bst. c BVV2)</b>	Immobilien
<b>Rechnungsjahr</b>	1. Januar bis 31. Dezember
<b>Anlagehorizont</b>	open-ended/langfristig
<b>Währungsrisiken</b>	nicht abgesichert

### Gebühren und weitere Information

<b>Verwaltungsgebühr</b>	0,7% p.a. (GAV)
<b>Ausgabekommission bzw. -zuschlag</b>	max. 5,0%
<b>Rücknahmekommission bzw. -zuschlag</b>	max. 2,0%
<b>Ertragsausschüttung</b>	jährlich
<b>Rechnungswährung</b>	Euro (EUR)
<b>Mindestkapitalzusage bzw. Zeichnungsbetrag</b>	EUR 1 Million

## Anhang 2 Definitionen

---

### 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.

### Valutatag

Bankwerktag, an welchem die Kapitalzusage verbindlich abgerufen wird.

### Vermögensverwalter

Der Vermögensverwalter führt die Selektion der einzelnen Investitionen durch und überwacht diese nach der Investition.

### Zeichnungsperiode

Zeitraum, in welchem die Anlagegruppe für Kapitalzusagen geöffnet ist.

### Zeichnungsschluss

Bankwerktag am Ende der jeweiligen Zeichnungsperiode.

### Zeichnungstag

Bankwerktag, an welchem Investoren ihre Kapitalzusage platzieren können.

# Anhang 3

## Bestätigung der Kenntnisnahme

---

### Bestätigung der Kenntnisnahme

Die unterzeichnende Vorsorgeeinrichtung bestätigt, den Prospekt der Anlagegruppe **Immobilien Europa Direkt** der Zürich Anlagestiftung, die zu 100 Prozent in die Vermögensklasse Immobilien investiert, erhalten zu haben, dessen Inhalt samt den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien zur Kenntnis genommen zu haben und die mit dieser Anlage verbundenen besonderen Risiken zu kennen.

Name und Anschrift der Vorsorgeeinrichtung können aufgrund von Geldwäschereigesetzen und Reglementen an den Vermögensverwalter weitergeben werden.

**Vergangene Daten können nicht auf die Zukunft extrapoliert werden und die Anlagestiftung gibt keine Garantie für eine gleichbleibende künftige Entwicklung.**

Name der Vorsorgeeinrichtung

---

Strasse/Postfach

---

PLZ und Ort

---

Rechtsdomizil

---

Ort und Datum

---

Rechtsgültige Unterschrift

---