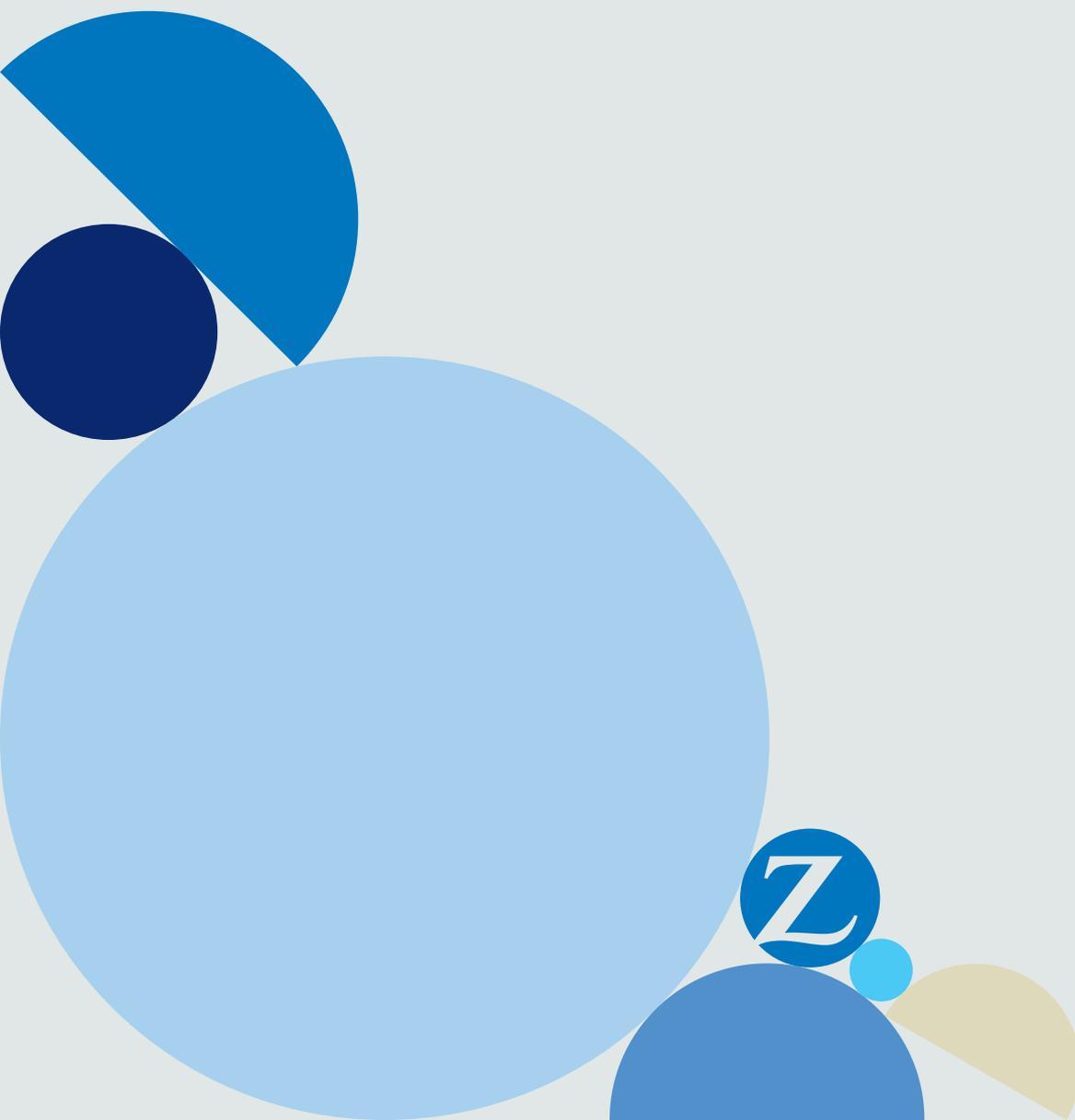


Zürich Anlagestiftung Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz

Eine Anlagegruppe der Zürich Anlagestiftung
Valorennummer 3259806



Eine Anlagegruppe der Zürich Anlagestiftung

Zürich Anlagestiftung Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz Valorenummer 3259806

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie «Immobilien» gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV 2.

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, Reglement und 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. Allgemeine Informationen	4
2. Anlagerichtlinien	4
3. Organisation	5
4. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	6
5. Nettoinventarwert	7
6. Gebühren, Kosten und Aufwendungen	7
7. Risikohinweise	7
8. Weitere Informationen	8

1. Allgemeine Informationen

Die Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz der Zürich Anlagestiftung investiert unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung hauptsächlich in Geschäftsliegenschaften (inkl. Miteigentum und Bauten im Baurecht) mit Standort in der Schweiz. Die Kapitalanlage in Immobilien kann sowohl direkt (die Anlagestiftung wird Eigentümerin der Immobilien) als auch indirekt über Immobiliengefässe (Immobilienfonds, Immobilienanlagegruppen, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften) getätigt werden.

Der Vorteil der direkten Anlage besteht in der uneingeschränkten Entscheidungsfreiheit über die Immobilien. Dem stehen jedoch der Aufwand für den Erwerb, die Verwaltung und die Bewirtschaftung der Immobilien sowie die anfallenden Transaktionskosten beim Erwerb bzw. bei der Veräusserung der Immobilien gegenüber.

Die indirekte Anlage über Immobiliengefässe bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risikostreuung bezüglich Anzahl und Grösse der Immobilien, Regionen, Lagen und Nutzungsarten. Zudem sind diese Anlagen grundsätzlich liquider, aber auch volatiler.

Immobilienanlagen erwirtschaften mittels Mieteinnahmen regelmässige Erträge und bieten die Möglichkeit einer Wertsteigerung. Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich üblicherweise durch eine stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche Vermögensanlage. Die geringe Korrelation mit den Aktien- und Obligationenmärkten verbessert in der Regel das Risiko-Rendite-Verhältnis in einem Portfolio. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Marktes. Die Erträge aus den Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Regulierung, der Beschäftigung und dem Zinsniveau.

Ausschliesslich für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge

Als Anleger sind lediglich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen. Investitionen in Immobilien sind in der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge in Art. 53 Abs. 1 Bst. c BVV 2 zugelassen. Der Stiftungsrat der jeweiligen Vorsorgeeinrichtung muss über ausreichende Kenntnisse im Bereich Immobilien verfügen, insbesondere muss er Kenntnis des mit dieser Anlagegruppe verbundenen erhöhten Liquiditätsrisikos haben, welches im Wesentlichen auf eine eingeschränkte Handelbarkeit von Immobilien zurückzuführen ist.

Offene Struktur

Die Anlagegruppe stellt ein offenes («open-ended») Anlagegefäss für eine strategische, langfristige Investition mit zeitlich unlimitiertem Anlagehorizont dar.

2. Anlagerichtlinien

2.1 Anlagefokus

Die Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz investiert hauptsächlich in Geschäftsliegenschaften. Die Immobilien sind in der Lagequalität, dem Bauzustand, den Nutzungsarten und der geografischen Marktregion der Schweiz gut diversifiziert. Die Rendite kann durch den Einsatz von Fremdkapital optimiert werden. Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen und risikooptimierten Anlageertrag mittels langfristigen Haltens und Bewirtschaftens von Immobilien zu erreichen.

Die Anlagepolitik zielt bei angemessener Risikodiversifikation auf einen stetigen Kapitalertrag sowie ein moderates Kapitalwachstum ab. Weiter wird nur in Immobilien investiert, welche die folgenden Kriterien erfüllen: attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial, Vermietung an Mieter mit guter Bonität, nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge und nutzungskonforme Bauqualität und

Bausubstanz. Damit wird im Besonderen ein stabiler und langfristig inflationsgeschützter Einnahmenfluss angestrebt. Die Anlagerichtlinien stellen eine angemessene Diversifikation sicher, um Einzelrisiken zu minimieren. Sie sind jederzeit einzuhalten.

Grundsätzlich wird die Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz durch die Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Allfällige aus der Investition der Anlagebeträge resultierende Erträge und Kapitalgewinne werden grundsätzlich reinvestiert. Eine Ausschüttung ist nicht vorgesehen, kann aber durch den Stiftungsrat beschlossen werden.

2.2 Zulässige Anlagen

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich direkt in Immobilien. Es kann sich dabei um Grundstücke im Allein- und Miteigentum, um Bauten im Baurecht oder um unbebaute Grundstücke handeln.

Die Investitionen können in Direktanlagen und Kollektivanlagen erfolgen. Die Kollektivanlagen müssen angemessen diversifiziert und nach Art. 56 Abs. 2 BVV 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht ausgestattet sein. Unzulässig sind kollektive Anlagen, die für die Anleger Nachschuss- oder Sicherstellungspflichten bedingen. Die Anlage in kollektiven Anlagen darf die Einhaltung dieser Anlagerichtlinien sowie die Wahrung der Führungsverantwortung nicht beeinträchtigen. Tochtergesellschaften im Sinne von Art. 33 ASV sind erlaubt.

Insbesondere ist auch der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen (die mehrheitlich in Geschäftsimmobiliën in der Schweiz investieren) zulässig. Zudem ist eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft nur zulässig, falls diese die folgenden Bedingungen erfüllt: Sie hat ihren Sitz in der Schweiz, ihre Aktien werden an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, sie investiert vor allem in Geschäftsimmobiliën und ihr Zweck ist mehrheitlich der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke.

Zum Zwecke des Liquiditätsmanagements ist es der Anlagegruppe zu dem gestattet, in Geldmarktanlagen und Anlagegruppen, welche der kurzfristigen Liquiditätsanlage dienen, anzulegen.

Immobilien können auch mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe eingebracht werden.

2.3 Anlagerestriktionen

Instrumente

Der Anteil an indirekten Immobilien (Immobilien-gesellschaften, Kollektiv-anlagen sowie Ansprüche von Schweizer Anlagestiftungen) ist auf 20% beschränkt.

Es wird ausschliesslich in Schweizer Bauten oder Bauland investiert. Neben dem Halten von Immobilien im Allein- und Miteigentum sind auch der Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

Unbebaute Grundstücke sind erlaubt, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzungen für eine umgehende Überbauung erfüllen. Nicht zulässig sind: Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sowie Anlagen in Dachfonds, welche ihrerseits in Dachfonds investieren.

Langfristig sollen maximal 10% des Gesamtanlagevermögens (Summe aller Aktiven) in Geldmarktanlagen investiert werden. Vorübergehend kann dieser Wert in begründeten Fällen steigen.

Diversifikation

Die Objekte sind nach Bauzustand, Lagequalität, Nutzungsarten und geografische Marktregion der Schweiz zu diversifizieren.

Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Bei Beteiligungen gilt die Gesellschaftsbegrenzung von 5%. Der gesamte Verkehrswert von Investitionen in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen ist

auf höchstens 30 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe limitiert.

Der Mietertragsanteil des gesamten Portfolios aus dem Bereich Geschäft soll über 65% betragen.

Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Allokationsbandbreiten – Hinsichtlich der Nutzungsarten gelten die folgenden Bandbreiten (in % des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien):

Büro	0–60%
Verkauf	0–40%
Gewerbe	0–40%
Andere Nutzungsarten	0–35%

Fremdfinanzierung

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke (die entweder direkt oder indirekt in kollektiven Anlagen gehalten werden) ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

Die Anlagegruppe kann vorübergehend Schuldbriefe auf Immobilien Dritter im Zusammenhang mit einem Liegenschafts Kauf übernehmen.

Abweichungen von Anlagerichtlinien

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung kann in begründeten Fällen Ausnahmen genehmigen (gemäss Art. 26 Abs. 7 ASV).

3. Organisation

Anleger

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

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung ist verantwortlich für das Festlegen der Strategie. Er bewilligt die Anlagerichtlinien und wählt den Anlageausschuss.

Geschäftsführung

Die Zürich Anlagestiftung nimmt die Verwaltung der Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz wahr und ist verantwortlich für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen. Der Stiftungsrat legt die Investitionsstrategie und die Anlagerichtlinien fest. Die Geschäftsführung untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm und dem Anlageausschuss regelmässig, bei aussergewöhnlichen Umständen umgehend, Bericht. Die Zürich Anlagestiftung hat das Recht, im Rahmen von Statuten und Reglement, Rechte und Pflichten per schriftlichen Vertrag an eine geeignete Drittpartei zu delegieren.

Anlageausschuss

Der Anlageausschuss der Zürich Anlagestiftung wird vom Stiftungsrat gewählt und ist diesem gegenüber verantwortlich. Er überprüft die Umsetzung der Anlageziele und der Anlagepolitik. Er kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

Vermögensverwalter

Die Abteilung «Real Estate» der Zurich Invest AG (ZIAG) ist verantwortlich für das Portfoliomanagement von Immobilien und die Immobilienbewirtschaftung, insbesondere für die umsichtige Führung und Bewirtschaftung des Anlagegruppenvermögens sowie für die Steuerung und Überwachung der einzelnen Immobilientransaktionen im Rahmen der anwendbaren Bestimmungen und Anlagerichtlinien. Er kann Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

Die Liegenschaftsverwaltung und der technische Unterhalt können an Bewirtschaftungsspezialisten vor Ort delegiert werden.

Das Team «Compliance Office» der ZIAG überwacht den Portfoliomanager, prüft die Einhaltung der Investitionsstrategie sowie der Anlagerichtlinien und leitet bei Bedarf in Absprache mit dem Stiftungsrat korrigierende Massnahmen ein. Das Team überprüft insbesondere bei Käufen und Verkäufen, ob die Einhaltung der Anlagerichtlinien gewährleistet ist und erstellt quartalsweise einen Bericht. Zudem informiert das Team regelmässig den Stiftungsrat der Zürich Anlagestiftung über die Entwicklung der Anlagegruppe. Bei Unstimmigkeiten mit den Anlagerichtlinien werden sowohl Stiftungsrat als auch Revisionsstelle umgehend informiert, um notwendige Massnahmen zu treffen.

ZIAG ist bei der FINMA als Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen registriert.

Schätzungsexperten

Die Anlagestiftung beauftragt mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Stiftung muss jedes Grundstück, das sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten schätzen lassen. Der Verkehrswert der Grundstücke wird einmal jährlich durch den Schätzungsexperten geprüft. Die Schätzungsmethode basiert auf einer Discounted-Cashflow-Methode.

Die Anlagestiftung lässt bei Bauvorhaben prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind. Nach der Fertigstellung der Bauten lässt die Anlagestiftung den Verkehrswert durch den Schätzungsexperten schätzen.

Buchführung und Administration

Der Administrator ist verantwortlich für die Administration und Buchführung der getätigten Anlagen sowie für die damit verbundene Nettoinventarwertberechnung.

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle ist unter anderem mit der Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Bereich

Buchführung, Geschäftsführung und Vermögensanlage gemäss Art.10 ASV betraut. Sie prüft zudem den Sacheinlagenbericht gemäss Ziffer 4 «Sacheinlagen».

4. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Durchführung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Zurich Invest AG als Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung führt die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen durch.

Ausgabe und Rückgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen ist wöchentlich möglich. In der Regel erfolgt sie tranchenweise, wobei die Geschäftsführung über die Anzahl der neu auszugebenden Ansprüche, die Zuteilungsmethode bei Überzeichnung, den Zeitpunkt der Ausgabe sowie das Abschluss- und Valutadatum bestimmt. Die Ausgabe von Ansprüchen kann sowohl gegen Bar- wie auch gegen Sacheinlage von Immobilien erfolgen.

Die Rückgabe von Ansprüchen ist mit einer Vorankündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende möglich. Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann die Geschäftsführung Rückgaben zeitlich gestaffelt bedienen.

Zeichnungs- und Rückgabemitteilung

Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Ansprüchen erfolgen mittels schriftlicher oder elektronischer Zeichnungs- bzw. Rückgabemitteilung. Die Zeichnungs- bzw. Rückgabemitteilung von Ansprüchen muss bis spätestens um 12.00 Uhr des jeweiligen Bankarbeitstages bei der Geschäftsführung eintreffen (Auftragstag). Zeichnungs- und Rückgabemitteilungen, welche nach diesem Zeitpunkt bei der Geschäftsführung der Anlagestiftung eintreffen, beziehen sich automatisch auf das nächstfolgende Zeichnungs- bzw. Rücknahmedatum.

Ausgabe- und Rücknahmepreis

Die Zeichnungs- und Rückgabekommissionen sind auf maximal 7% beschränkt und werden an die Marktbedingungen angepasst. Sämtliche Zeichnungs- und Rückgabekommissionen werden dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben.

Zusätzliche Einschränkungen bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen unterliegen zusätzlich folgenden Einschränkungen:

Aufgrund fehlender Liquidität der Anlagen kann die Rücknahme von Ansprüchen durch den Stiftungsrat aufgeschoben werden, jedoch höchstens um zwei Jahre, wobei in diesen Fällen die bei Ablauf der Aufschubfrist vorgenommene Bewertung zugrunde gelegt wird. Wir weisen diesbezüglich auch auf Art. 6 Ziffer 2 des Reglements der Anlagestiftung. Falls nach der zweijährigen Aufschubfrist die Bedienung der Rückgabe lediglich unter Inkaufnahme von grossen Abschlägen auf den Anlagen oder aufgrund der mangelnden Liquidität der Anlagen nicht möglich ist, kann nach Konsultation der Anleger und Information der Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rückgaben weiter aufgeschoben oder andere Optionen können geprüft werden.

Sacheinlagen

Die Geschäftsführung kann einem Anleger ausnahmsweise gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Sacheinlagen werden zum Nettoinventarwert im Zeitpunkt der Einbringung abgewickelt, d.h. ohne Erhebung eines Ausgabeaufschlages.

Der Portfoliomanager erstellt einen Bericht, der die eingelieferten Immobilien einzeln aufführt und den Verkehrswert zum Übertragungszeit-

punkt einerseits und die Anzahl der als Gegenleistung übertragenen Ansprüche andererseits nebst einem allfälligen Barausgleich enthält.

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt durch die oben erwähnten Schätzungsexperten und Schätzungsmethode. Die Bewertung wird durch einen zweiten unabhängigen Schätzungsexperten überprüft. Die Revisionsstelle prüft den durch die Geschäftsführung erstellten Sacheinlagenbericht.

5. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert der Anlagegruppe wird wöchentlich auf der Grundlage von Schweizer Rechnungslegungsstandards (Swiss GAAP FER) ausgewiesen. Der massgebliche Nettoinventarwert des Portfolios ist der um die Summe der konsolidierten Verbindlichkeiten und Rückstellungen der Anlagegruppe verminderte konsolidierte Verkehrswert der Immobilien, Ansprüche, Aktien und Beteiligungen, die im Portfolio gehalten werden. Die Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien wird jeweils bei jedem Kauf sowie alle 12 Monate über den Gesamtbestand nach der Discounted-Cashflow-Methode oder bei Bauprojekten mittels adäquater Bewertungsmethode vorgenommen.

Die Verkehrswerte der zur Anlagegruppe gehörenden Immobilien werden mindestens einmal pro Jahr durch unabhängige externe Schätzungsexperten überprüft. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Das Rechnungsjahr der Anlagegruppe umfasst einen Zeitraum von 12 Monaten und endet jeweils am 31. Dezember.

6. Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

Managementgebühr

Die gesamten Gebühren für die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe belaufen sich auf 0,40% pro Jahr. Die Gebühr wird basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe berechnet. Die Verwaltungskommission deckt die Kosten der Vermögensverwaltung ab.

Kauf- und Verkaufskommission

Die Anlagestiftung gewährleistet dem Vermögensverwalter für den Kauf und Verkauf von Grundstücken eine Entschädigung von bis zu 2% des Kauf- bzw. des Verkaufspreises.

Baukommission

Die Anlagestiftung gewährleistet dem Vermögensverwalter eine Kommission von bis zu 2% der Baukosten für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten.

Weitere Kosten und Aufwendungen

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 Prüfungsgesellschaft für die ordentlichen Prüfungen, Honorar weiterer externer Experten (z. B. Rechts- und Steuerberater, für 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 notwendiger 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, marktkonforme Courtagen usw.). Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet.

Erwirbt der Portfoliomanager Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, fallen hier zusätzlich Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Kennzahl TER ISA miteinbezogen.

Die Kennzahl TER ISA wird jeweils im Jahresbericht offengelegt.

7. Risikohinweise

Die Anlagegruppe Immobilien Geschäft Schweiz investiert in direkt gehaltene Immobilien und weist somit im Vergleich zu traditionellen Anlagen ein erhöhtes Anlage- 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 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.

Risiken, die sich aus der fehlenden Liquidität ergeben können

Die innerhalb der Anlagegruppe getätigten Immobilieninvestitionen sind aufgrund ihres Charakters weitgehend illiquid. Ebenso besteht für die zugeteilten Ansprüche kein Sekundärmarkt. Die Auszahlung von

Ansprüchen kann aufgeschoben werden.

Risiken, die sich aus der Standortgebundenheit ergeben können

Bei der Auswahl von Liegenschaften kommen dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren, wie z. B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern, die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Risiken, die sich aus Anlagen in Bauland und Bauprojekte ergeben können

Durch Auflagen von Behörden sowie Probleme bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen.

Bei der Planung und Budgetierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen. Folgende Elemente können sich negativ auf die Ertragsituation eines Bauprojektes auswirken: Mängel, unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler, welche unerwartete und überdurchschnittliche Unterhalts- oder Sanierungskosten verursachen können. Im Zusammenhang mit Problemen bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

Risiken, die sich aus der Nutzung der Liegenschaften ergeben können

Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

Umweltrisiken

Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse bzw. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen.

Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten und deren Hilfspersonen geprüften Werte der Liegenschaft können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze.

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.

Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen

Die Wertentwicklung der Immobilienanlagen 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.

8. Weitere Informationen

Valorenummer

3259806

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.

Inkrafttreten

Der Prospekt tritt nach dem Stiftungsratsbeschluss der Zürich Anlagestiftung per 1. Februar 2023 in Kraft. Gemäss Artikel 37 ASV kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen machen und die Behebung von Mängeln im Prospekt verlangen.

