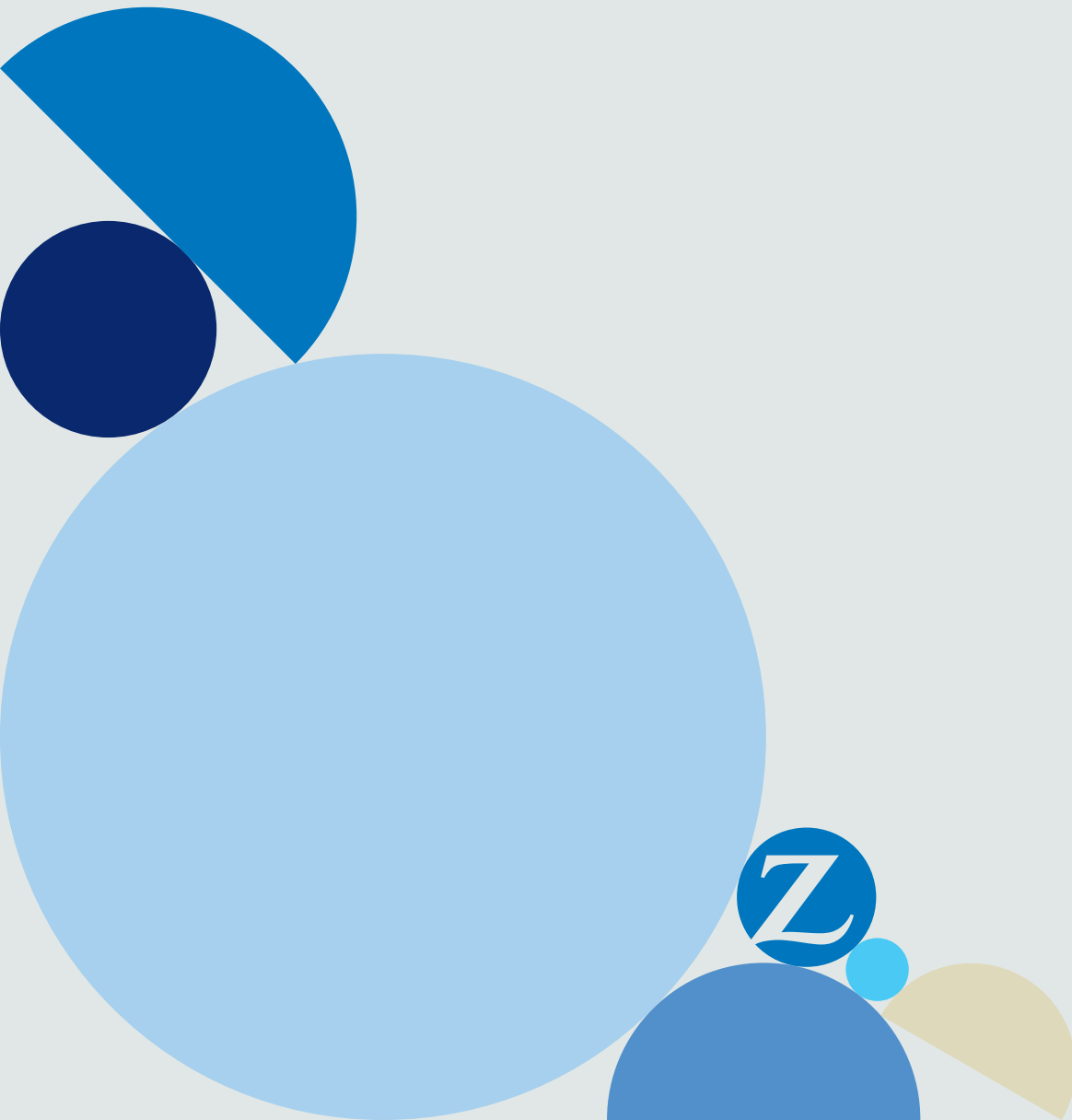


# Zürich Anlagestiftung Immobilien Global

Eine Anlagegruppe der Zürich Anlagestiftung  
Valorennummer 44805881



# Eine Anlagegruppe der Zürich Anlagestiftung

## Zürich Anlagestiftung Immobilien Global Valorenummer 44805881

Diese Anlagegruppe gehört zur Kategorie «Immobilien» gemäss Art. 53 Abs. 1 Buchst. 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, die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor.

Gründer 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 oder auf [www.zurich-anlagestiftung.ch](http://www.zurich-anlagestiftung.ch) eingesehen werden.

Als Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen.

# Inhaltsverzeichnis

1. Die Anlagegruppe Immobilien Global im Überblick	4
2. Anlagestruktur, Liquidität und Währungshinweise	4
3. Anleger und Organisation	5
4. Anlagerichtlinien	7
5. Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	8
6. Bewertung	9
7. Anlegerinformation	9
8. Verwaltungsgebühren, weitere Kosten und Aufwendungen	10
9. Risikohinweise	10
10. Änderungen	12
11. Inkrafttreten	12
Anhang 1: Datenblatt (Term Sheet)	
Anhang 2: Definitionen	
Anhang 3: Bestätigung der Kenntnisnahme	

## 1. Die Anlagegruppe Immobilien Global im Überblick

Die Anlagegruppe Immobilien Global der Zürich Anlagestiftung investiert in kommerziellen und Wohnimmobilien weltweit. Das Anlageuniversum fokussiert sich auf die wirtschaftlich grössten, liquidesten und attraktivsten Regionen der Welt und umfasst insbesondere, aber nicht ausschliesslich, die USA, Europa sowie Asien.

Die Anlagegruppe strebt einerseits eine attraktive Rendite und andererseits eine angemessene Diversifikation mittels Investitionen in sogenannten Core- oder Core-Plus-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad an. Sie zielt auf Qualitätsimmobilien sowie auf Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial ab.

### Ausschliesslich für Einrichtungen der beruflichen Vorsorge

Als Anleger sind lediglich in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge zugelassen. Investitionen in der Anlagegruppe Immobilien Global eignen sich zur Diversifizierung innerhalb des Immobilienengagements einer Vorsorgeeinrichtung gemäss den in Art. 53 BVV 2 genannten zulässigen Anlagen für das Vermögen einer Vorsorgeeinrichtung. Der Stiftungsrat der jeweiligen Vorsorgeeinrichtung muss über ausreichende Kenntnisse im Bereich Immobilien verfügen, insbesondere über das mit dieser Anlagegruppe verbundene erhöhte Liquiditätsrisiko, 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 ersten zwei Jahre, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, 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. Anlagestruktur, Liquidität und Währungshinweise

### Anlageinstrumente und -rechtsformen

Investitionen in der Anlagegruppe Immobilien Global der Zürich Anlagestiftung werden über verschiedene Formen getätigt:

- In den USA werden direkte Immobilienanlagen über eine eigene Struktur ausgestaltet, die zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie der Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet wurde.
- In Europa werden direkte Immobilienanlagen über die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt der Zürich Anlagestiftung getätigt.
- In anderen Regionen werden Investitionen über Kollektivanlagen getätigt.

### Anlageprozess und -erträge

Die Anleger verpflichten sich, einen im Voraus definierten Geldbetrag in Schweizer Franken für Immobilienfinanzierungen zur Verfügung zu stellen (Kapitalzusage, «Commitment»). Entsprechend der Durchführung einzelner Transaktionen von Immobilien- bzw. Kollektivanlagen gemäss vordefi-

nierter Anlagestrategie wird dieser Geldbetrag von der Anlagestiftung über einen gewissen Zeitraum bei den Anlegern abgerufen.

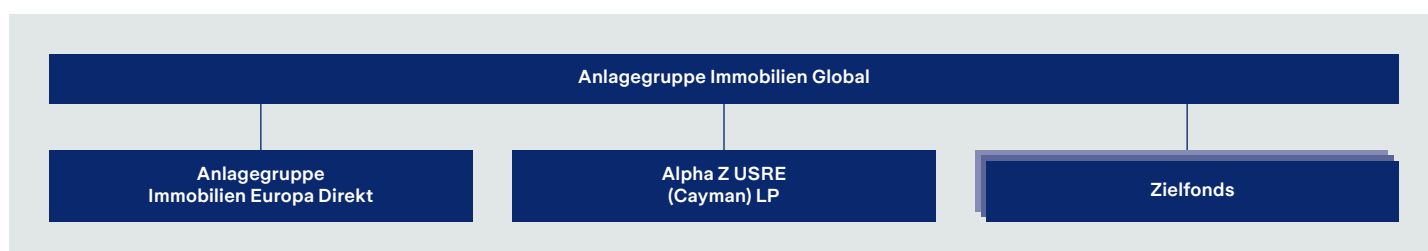
Nach der Kapitalzusage investiert die Anlagegruppe Immobilien Global entweder in Form von Investitionen in Zielfonds/Anlagegruppen oder in Form von Beteiligungen und Darlehen über die eigene Struktur in gewerblichen bzw. Wohnimmobilien in den USA, Europa oder Asien (nicht abschliessende Aufzählung). In den ersten fünf Jahren erfolgen keine Ausschüttungen an die Anleger der Anlagegruppe. Diese Ausschüttungen werden reinvestiert. Der Stiftungsrat kann nach Ablauf der Frist von fünf Jahren entscheiden, ob die jährlich anfallenden Erträge ausgeschüttet oder innerhalb der Anlagegruppe reinvestiert werden.

### Liquidität

Investitionen in der Anlagegruppe Immobilien Global 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 ersten zwei Jahre, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, können keine Ansprüche zurückgenommen werden (siehe hierzu auch Abschnitt 5).

### Referenzwährung und Währungsrisiken

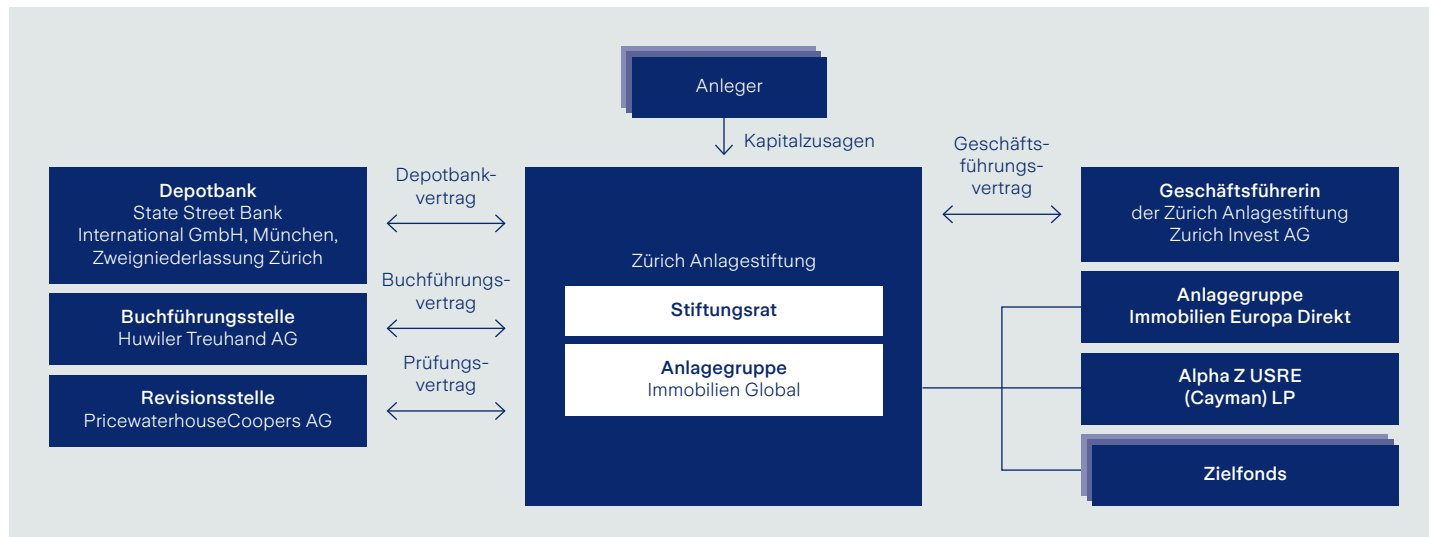
Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken (CHF). Währungsrisiken der Referenzwährung der Anlagegruppe werden nicht abgesichert. Anlagen mit einer Nachschusspflicht sind nicht erlaubt.



## 3. Anleger und Organisation

### 3.1 Struktur der Anlagegruppe Immobilien Global 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, welche die im Zeichnungsschein beschriebenen Anforderungen erfüllen, als Anleger zugelassen.

#### Verwalter der Anlagegruppe Immobilien Global

Die Zürich Anlagestiftung nimmt die Verwaltung der Anlagegruppe wahr. Ihr 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 (ZIAG) wahrgenommen. Dazu fordert die Zurich Invest AG von den Vermögensverwaltern der Anlagegruppe periodisch Compliance-Berichte ein. Bei Unstimmigkeiten werden sowohl der Stiftungsrat als auch die Revisionsstelle umgehend

informiert, damit gegebenenfalls korrigierende Massnahmen ergriffen werden können. Die Zürich Anlagestiftung verfügt über ein Vetorecht bezüglich Kaufs und Verkaufs von seitens der Vermögensverwalter vorgeschlagenen Immobilienobjekten in den USA und Europa.

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

Die Zurich Invest AG (ZIAG) ist die Geschäftsführerin der Zürich Anlagestiftung. Die ZIAG selektioniert die kollektiven Zielfonds, überwacht die Vermögensverwalter in den USA und Europa sowie die Zielfonds in den anderen Regionen, prüft die Einhaltung der Investitionsstrategie sowie der Anlagerichtlinien und leitet bei Bedarf korrigierende Massnahmen ein. Die ZIAG wird bei allen Immobilientransaktionen in den USA und Europa (Kauf und Verkauf) vorgängig von den Vermögensverwaltern informiert und kann die einzelnen Investitionen mit den Vermögensverwaltern besprechen. Zudem informiert die ZIAG regelmässig den Stiftungsrat der Anlagestiftung über die Entwicklung der einzelnen Investitionen (Immobilien und Zielfonds).

Die ZIAG ist von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Fondsleitung bewilligt worden und wird von ihr beaufsichtigt.

#### Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)

Die Revisionsstelle ist mit der Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Bereich der Buchführung, Geschäftsführung und Vermögensanlage betraut. Die Anlagestiftung wird durch die externe Revisionsstelle jährlich geprüft.

#### Die Depotbank und der Administrator (State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich)

Die Depotbank und der Administrator sind verantwortlich für die Administration, Abwicklung und Aufbewahrung der Anteilscheine der getätigten Anlagen.

#### Buchführungsstelle (Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen)

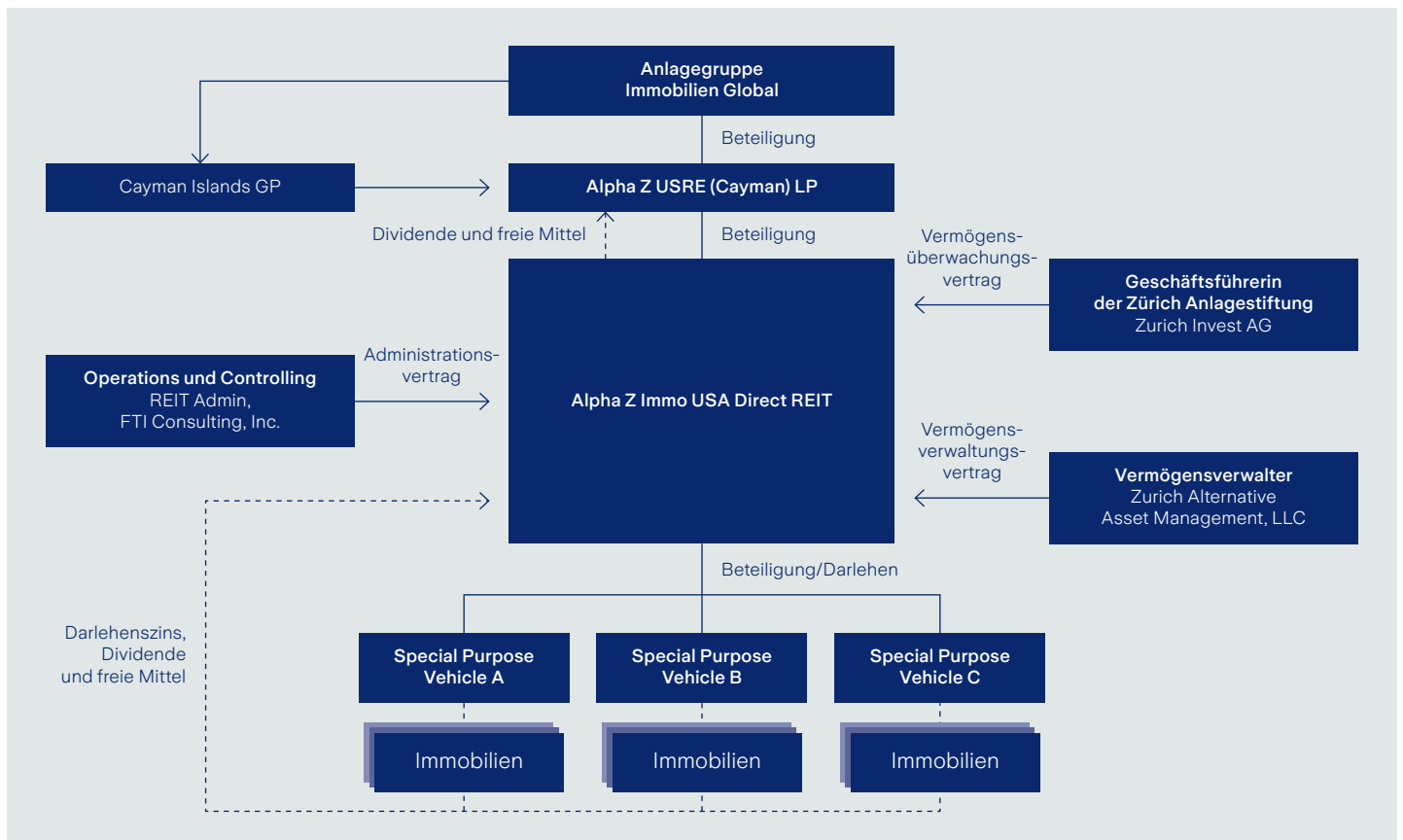
Die Buchführung und die Ausarbeitung der Bewertungen für die Wertschriftenbuchhaltung erfolgen durch die Huwiler Treuhand AG.

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

Die 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.

### 3.2 Dedizierte Struktur in der USA



### Cayman Islands LP (Alpha Z USRE [Cayman] LP)

Die Anlagegruppe tätigt Anlagen in den USA über eine Investitionsgesellschaft, welche eine Cayman Islands LP ist. Die Cayman Islands LP wird für die Zwecke der US-Bundessteuer als Körperschaft klassifiziert und unterliegt den Einkommens-, den Gewinn- und den Quellensteuern der US-Bundesbehörden hinsichtlich ihrer Anteile an den Ausschüttungen des US-amerikanischen Real Estate Investment Trusts (REIT) (vorbehaltlich möglicher Reduzierungen der Gewinnsteuern der US-Bundesstellen und bestimmter Quellensteuern nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika und der Schweiz). Die Anlagegruppe wird 100 Prozent der wirtschaftlichen Anteile an der

Cayman Islands LP halten, die von einer Cayman-Islands-Gesellschaft (General Partner) verwaltet wird. Dieses Set-up wurde von einem Steuerberater empfohlen.

### Cayman Islands GP (Alpha Z USRE [Cayman GP] Co.)

Der Cayman Islands GP wird als General Partner (GP) die operationelle Verwaltung der Cayman Islands LP übernehmen. Der GP wird nur einer Governance-Funktion dienen und keinen bedeutenden wirtschaftlichen Anspruch auf die Cayman Islands LP haben. Die Direktoren des Cayman Islands GP werden von der Anlagestiftung ernannt. Die Anlagegruppe wird 100 Prozent der Anteile an der Cayman Islands GP halten.

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

Der «Alpha Z Immo USA Direct REIT», errichtet nach US-amerikanischem Recht, tätigt USA-weit Immobilienanlagen für die Anlagegruppe über ihre lokalen Zweckgesellschaften. Der REIT steht im Alleineigentum und unter vollständiger Kontrolle der Zürich Anlagestiftung und wurde ausschliesslich zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie zur 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 des REIT konsolidiert.

## Der Vermögensverwalter ZAAM (USA)

Zürich Alternative Asset Management, LLC (USA) fungiert als Vermögensverwalter der Anlagegruppe Immobilien Global der Zürich Anlagestiftung für die Investition in US-Immobilien. Der Vermögensverwalter erstattet regelmässig Bericht an die Geschäftsführung der Zürich Anlagestiftung und stellt detaillierte Auskünfte über die Entwicklung der US-Immobilien und deren Investitionen zur Verfügung.

## Operations und Controlling – FTI Consulting, Inc.

Der REIT-Administrator bietet operativen und administrativen Managementsupport für die dieser Anlagegruppe zugehörigen Zwischenstrukturen (REIT und Zweckgesellschaften) in den USA. Diese Dienstleistungen umfassen beispielsweise Buchhaltung und Konsolidierung, Cash-Management sowie Steuerabwicklung und werden von FTI Consulting, Inc. erbracht.

## 4. Anlagerichtlinien

### Anlageuniversum und Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Global investiert in kommerziellen sowie Wohnimmobilien weltweit. Der Anlagegruppe steht es zudem frei, im Sinne der festgelegten Anlagerichtlinien auch in Bauland, angefangenen Bauten sowie sanierungsbedürftigen Objekten zu investieren.

Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Immobilienmärkte und umfasst schwerpunktmässig, aber nicht ausschliesslich, die USA, Europa sowie Asien (siehe hierzu auch Abschnitt «Anlagebeschränkungen»). Der Anlagefokus liegt auf Investitionen in Core- oder Core-Plus-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad, welche sich in grossen und mittelgrossen Städten befinden. Die infrage kommenden Immobilien berücksichtigen eine kommerzielle Nutzung in den Sektoren Büro, Einzel-

handel und Industrie/Logistik sowie private Wohnnutzung.

### Anlageziel

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch weltweit diversifizierte Anlagen in kommerziellen und Wohnimmobilien 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 eingebrachten Investitionen.

### Regionale Bandbreiten

Hinsichtlich der Länderverteilung gelten die folgenden Bandbreiten:

Region USA	25–75%
Region Europa	25–75%
Region Asien und Pazifik	0–75%
Andere Regionen	0–10%

Hinsichtlich der Nutzungsgruppen gelten die folgenden Bandbreiten:

Wohnliegenschaften	0–50%
Büro	15–75%
Einzelhandel	0–50%
Industrie/Logistik	0–50%
Andere Nutzungsgruppen <sup>1</sup>	0–20%
Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte	0–20%

<sup>1</sup> Hotels, Freizeitnutzungen, Lager, Datenzentren usw.

### Beschränkungen für einzelne Immobilieninvestitionen in den USA

In den USA werden einzelne Immobilien via eine eigene Struktur erworben: Die Anlagegruppe tätigt Anlagen in den USA über eine Investitionsgesellschaft in Cayman und einen REIT nach US-amerikanischem Recht. Beide stehen im Alleineigentum und unter vollständiger Kontrolle der

Zürich Anlagestiftung und wurden ausschliesslich zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie zur Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet.

Der Verkehrswert einer einzelnen Immobilie bzw. eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15 Prozent des gesamten Vermögens betragen. Miteigentumsanteile ohne beherrschenden Einfluss, Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte sowie Minderheitsbeteiligungen sollen nicht mehr als 30 Prozent des Gesamtvermögens ausmachen. Eine einzelne Minderheitsbeteiligung darf nicht mehr als zehn Prozent des gesamten Vermögens betragen.

### Beschränkungen für einzelne Fondsinvestitionen

Investitionen in Kollektivanlagen sind erlaubt. 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 Investition in kollektiven Anlagen darf die Einhaltung dieser Anlagerichtlinien nicht beeinträchtigen. Der Anteil einer Kollektivanlage ist auf höchstens 20 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt. Kollektivanlagen, die der Aufsicht der FINMA unterstehen oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen sind, sowie Ansprüche von schweizerischen Anlagestiftungen können unbeschränkt berücksichtigt werden. Anlagen mit einer Nachschusspflicht sind nicht erlaubt.

### Andere Restriktionen

Die Anlagegruppe sieht einen systematischen bzw. langfristigen Einsatz von Fremdkapital vor, wobei je nach Investition ein Fremdkapitalanteil zwischen 0 Prozent und maximal 50 Prozent zur Anwendung kommen kann. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.



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 dreijährigen Aufbauphase der Anlagegruppe sowie während des Kapitalabrufs können die Allokationsbandbreiten temporär über- bzw. unterschritten werden.

## 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 («First 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 Verantwortungsbe- reich der Anlagestiftung und der Vermögensverwalter.

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

Innerhalb der ersten Zeichnungsperiode können Anleger fortlaufend Zeichnungen bzw. Kapitalzusagen im Wert eines bestimmten Betrages in Schweizer Franken tätigen. Die Kapitalzusage hat mittels des von der Anlagestiftung vorgesehenen Formulars zu erfolgen und ist bindend. Kapitalzusagen sind ab einem Volumen von 1 Million Schweizer Franken möglich. Der Stiftungsrat kann nach

freiem Ermessen und ohne Angabe von Gründen Kapitalzusagen zurückweisen. Sollten die Vermögensverwalter keine bzw. nur ungenügende Kaufgelegenheiten für Immobilieninvestitionen vorfinden, verfällt die Kapitalzusage maximal 24 Monate nach dem ersten Zeichnungsschluss-termin.

Der Kapitalabruf erfolgt nach Bedarf, d.h. sobald die Vermögensverwalter einzelne oder mehrere Immobilieninvestitionen gemäss den Anlagerichtlinien innert gewünschter Frist und bei minimaler Performanceverwässerung mit Liquidität tätigen können. Alle zum Zeichnungsschluss vorliegenden Kapitalzusagen werden gleich behandelt und proportional, d.h. im Verhältnis der 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 per Valutatag geltenden Nettoinventarwert (NAV) des letzten Quartals fixiert werden. Anleger erhalten eine entsprechende Bestätigung des NAV sowie der Anzahl zugeteilter Ansprüche spätestens 30 Bankwerk- tage nach dem jeweiligen Valutatag. Für Kapitalzusagen in der ersten Zeichnungsperiode kann ein Ausgabezuschlag von maximal 5 Prozent des NAV erhoben werden. Auf die Erhebung dieses Ausgabezuschlages kann verzichtet werden, wobei sämtliche Kapitalzusagen der einzelnen Anleger innerhalb der ersten Zeichnungsperiode gleich behandelt werden. Ein allfälliger Ausgabezuschlag fliesst vollumfänglich in die Anlagegruppe.

### Ausgabeprozess, Kapitalzusagen und Kapitalabruf 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 Schweizer Franken tätigen. Die Kapitalzusage hat mittels

des von der Anlagestiftung vorgesehenen Formulars zu erfolgen und ist bindend. Kapitalzusagen sind ab einem Volumen von 1 Million Schweizer Franken möglich und müssen zehn Bankwerk- tage vor dem jeweiligen Zeichnungstag eintreffen. Der Stiftungsrat kann nach freiem Ermessen und ohne Angabe von Gründen Kapitalzusagen zurückweisen. Sollten die Vermögensverwalter keine bzw. nur ungenügende Kaufgelegenheiten für Immobilieninvestitionen vorfinden, verfällt die Kapitalzusage maximal 24 Monate nach dem jeweiligen Zeichnungsschluss-termin.

Der Kapitalabruf erfolgt nach Bedarf, d.h. sobald die Vermögensverwalter einzelne oder mehrere Immobilieninvestitionen gemäss Anlagerichtlinien innert gewünschter Frist und bei minimaler Performanceverwässerung mit Liquidität tätigen können. 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 oder zukünftigen Nettoinventarwert am jeweiligen Valutatag fixiert werden. Anleger erhalten eine entsprechende Bestätigung des NAV sowie der Anzahl zugeteilter Ansprüche spätestens 30 Bankwerk- tage nach dem jeweiligen Valutatag. Für Anleger wird ein Ausgabezuschlag von maximal 5 Prozent des NAV erhoben. Der Ausgabezuschlag fliesst vollumfänglich in die Anlagegruppe.

### Reduzierung und Sistierung von Kapitalzusagen

Falls zu einem bestimmten Zeichnungsschluss-termin (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 den Vermögensverwaltern einen maximalen Investitionsbetrag fixieren und die Kapitalzusagen entsprechend nachfolgend beschriebenen 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 übertragen.

### Rücknahmeprozess, Kapitalabruf und Kündigungsfristen

Während der ersten zwei Jahre, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, können keine Ansprüche 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 der Ansprüche 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 Auszahlungsfrist um maximal einen Monat aufgrund verzögerter Immobilienverkaufserlöse zu erweitern.

In sachlich begründeten Fällen (z. B. Einbruch des Immobilienmarktes in einem Quartal, behördlich angeordnete Verkaufssperren...) behält sich

der Stiftungsrat unter Hinzuziehen der Vermögensverwalter 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 Rücknahmetermin.

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 maximal 3 Prozent (zugunsten der Anlagegruppe). Anleger erhalten eine entsprechende Bestätigung des Rückgabepreises inklusive 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 Buchführungsstelle berechnet und in Schweizer Franken ausgewiesen. Das Rechnungsjahr der Anlagegruppe umfasst einen Zeitraum von zwölf Monaten und endet jeweils am 31. Dezember.

### Bewertung der Immobilien in den USA

Die Geschäftsführung der Zürich Anlagestiftung lässt mindestens einmal pro Jahr den Verkehrswert der zur Anlagegruppe gehörenden Immobilien durch unabhängige, externe Schätzungsexpertinnen bzw. -experten überprüfen. Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den «International Valua-

tion Standards» (IVS), welche vom «International Valuation Standards Council» (IVSC) festgelegt werden.

Die Bewertung der Immobilien (inklusive 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. Der «Discounted Cashflow»-Ansatz wird als präferierte Methode benutzt.

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.

## 7. Anlegerinformation

### Berichterstattung

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

- Der NAV der Anlagegruppe wird vierteljährlich in Schweizer Franken 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 Annahmen der Vermögensverwalter in den USA und Europa werden laufend überprüft und die Berechnungen falls nötig in Ausnahmefällen angepasst. Für die Bewertung der Zielfonds werden die jeweils zuletzt von den entsprechenden Managern der Zielfonds mitgeteilten Nettoinventarwerte angewendet.

Falls diese mitgeteilten Nettoinventarwerte ausnahmsweise nicht genügend aktualisiert sind, werden die Zielfonds anhand des zuletzt ausgewiesenen Nettoinventarwerts unter Berücksichtigung der eingetretenen Marktschwankungen bewertet.

- 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 Schweizer Franken angegeben.
- Der Jahresbericht beinhaltet Bilanz und Erfolgsrechnung der Anlagegruppe, die Kommentare der externen Revisionsstelle sowie eine Schätzung der zukünftigen Cashflows, basierend auf erwarteten Investitionen. Die involvierten Parteien sind dafür 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 Jahresberichts der Zürich Anlagestiftung einberufen. Die Repräsentantinnen und Repräsentanten der wichtigsten Dienstleistungsanbieter nehmen nach Möglichkeit an diesem Anlass teil. Alle Anleger haben Zutritt zur Anlegerversammlung; ihre Stimmkraft richtet sich nach den von ihnen insgesamt über alle Anlagegruppen hinweg gehaltenen Ansprüchen («Kapitaldemokratie»).

## 8. Verwaltungsgebühren, weitere Kosten und Aufwendungen

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

### Verwaltungsgebühr

Die Gebühren für die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe belaufen sich auf:

- 0,175 Prozent pro Quartal bzw. 0,7 Prozent pro Jahr (zuzüglich Mehrwertsteuer) für die Investitionen in den USA und Europa
- 0,025 Prozent pro Quartal bzw. 0,1 Prozent pro Jahr (zuzüglich Mehrwertsteuer) für die Investitionen in Zielfonds

Die Gebühren, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, werden vierteljährlich 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 für die Anlagegruppe erhoben.

### Weitere Kosten und Aufwendungen

Die Anlagestiftung gewährleistet den Vermögensverwaltern für Investitionen in den USA und Europa für den Kauf und Verkauf von Grundstücken eine Entschädigung von maximal 0,8 Prozent (in den USA) und maximal 1,5 Prozent (in Europa) des Kauf- bzw. des Verkaufspreises. Ebenso gewährleistet die Anlagestiftung den Vermögensverwaltern eine Kommission von bis zu 2 Prozent der Baukosten für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovierungen und Umbauten.

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

- Gebühren für fremde Zielfonds ausserhalb der USA und Europas
- Depotbankgebühren
- Kosten für die Buchhaltung und Erstellung aufsichtsrechtlicher Berichte
- Honorar der unabhängigen externen Schätzungsexpertinnen und -experten

- Honorar der Prüfgesellschaft für die ordentlichen Prüfungen
- Honorar weiterer externer Expertinnen und Experten (z. B. Rechts- und Steuerberaterinnen und -berater) sowie 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 Maklerinnen und Makler
- weitere Nebenkosten für den An- und Verkauf von Investitionsobjekten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktkonforme Courtagen usw.), 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 auf die Verwaltungsgebühren angerechnet und kommen den Anlegern zugute.

## 9. Risikohinweise

Die Anlagegruppe Immobilien Global investiert in vorwiegend kommerziellen und Wohnimmobilien 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 der 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. Ebenso stellt eine Immobilieninvestition 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 zugeleiteten Ansprüche kein Sekundärmarkt. Die Rückgabe von Ansprüchen unterliegt einer Kündigungsfrist und die Auszahlung von Ansprüchen kann bis zu zweimal aufgeschoben werden. Während der ersten zwei Jahre, beginnend mit dem ersten Zeichnungsschluss, können keine Ansprüche zurückgenommen werden.

### Risiken aufgrund der Struktur

Die Anlagegruppe tätigt via eine dedizierte Struktur Anlagen in den einzelnen lokalen Zweckgesellschaften, welche ihrerseits in gewerblichen 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 Anlage via die dedizierte Struktur – 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 Schweizer Franken. Das Währungsrisiko wird nicht in Schweizer Franken abgesichert.

### 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 Immobilien erworben werden, weniger streng sein als in der Schweiz. Der NAV des REIT wird auf der Grundlage des lokal anwendbaren US-Rechnungslegungsstandards (US GAAP) berechnet, während der NAV der Anlagegruppe auf der Grundlage von Schweizer Rechnungslegungsstandards (Swiss GAAP FER) berechnet wird.

### Bewertungsrisiken

Die Anlagegruppe respektive die von ihr gehaltenen Zielfonds sind Bewertungsrisiken unterworfen. Mitteilungen zum Nettoinventarwert von Zielfonds können mit Verspätung eintreffen. Die Nettoinventarwerte von Zielfonds können vom effektiven Wert ihrer Anlagen abweichen. Sie können möglicherweise zu einem spezifischen Zeitpunkt gar nicht verlässlich bewertet werden. Daher wird bei der Bestimmung des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe üblicherweise auch auf Schätzungen von Managern respektive Administratoren zu den Nettoinventarwerten ihrer Zielfonds zurückgegriffen, falls diese aktueller sind. Folglich kann der Nettoinventarwert der Anlagegruppe zu einem spezifischen Zeitpunkt massgeblich vom effektiven Wert abweichen.

### Rechtliche Risiken

Die Anlagegruppe investiert in dedizierten Strukturen, 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 Global 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 werden, wie z. B. Risiken in Form von Verstaatlichungen, Enteignungen, enteignungsähnlichen Steuern, Abwertungen von Währungen, Devisenkontrollen, gesellschaftlicher oder politischer Instabilität, militärischen Konflikten oder Beschränkungen durch Regierungen.

### Steuerrisiken

Obwohl alle Anlagen hinsichtlich Steuereffizienz zum Zeitpunkt des Einkaufs geprüft werden, können Änderungen in der Steuergesetzgebung und Steuerpraxis sowie Regulierungen in den einzelnen Ländern die Rendite der Anlagegruppe negativ beeinflussen. Weder die Zürich Anlagestiftung noch die Vermögensverwalter oder die Geschäftsführerin können eine Garantie für die Beständigkeit des Steuerregimes und dessen Einfluss auf die Rendite übernehmen.

Die betreffende Struktur für Immobilien in den USA wurde gewählt, um einen Kompromiss zwischen Steuersicherheit und Steuereffizienz für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen zu erreichen und um das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika nutzen zu können. Die Anlagegruppe wird über die Cayman Islands LP von US-Bundeseinkommens-, -Filialgewinn- und -Quellensteuern auf ihren Anteil an Ausschüttungen des US-

REIT steuerpflichtig sein (vorbehaltlich möglicher Ermässigungen bei den US-Bundesgewinnsteuern und bestimmten Quellensteuern nach dem US-amerikanisch-schweizerischen Steuerabkommen). Kein Anleger sollte allein aufgrund einer Investition in der Anlagegruppe direkten US-Bundeseinkommens-, Filialgewinn- oder -Quellensteuern unterliegen. Der Investor verpflichtet sich, auf Verlangen der Zürich Anlagestiftung bei der Zeichnung von Ansprüchen und gegebenenfalls auch später eine solche Bestätigung durch wahrheitsgemäßes Ausfüllen des Formulars W-8BEN-E abzugeben.

### 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 Art. 37 Abs. 2 und 4 Verordnung über die Anlagestiftungen (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 Art. 37 ASV kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen erteilen und die Behebung von Mängeln im Prospekt verlangen.

Zürich, Mai 2024  
Der Stiftungsrat

**Zürich Anlagestiftung**  
Postfach, 8085 Zürich  
Telefon 044 628 78 88  
anlagestiftung@zurich.ch  
www.zurich-anlagestiftung.ch

# Anhang 1: Datenblatt (Term Sheet)

## Allgemeine Informationen

Anbieter und Administrator	Zürich Anlagestiftung
Vermögensverwaltung	Zurich Alternative Asset Management, LLC Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Depotbank	State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich
ISIN	CH0448058815
Valor	44805881
Zeichnungsberechtigung	Einrichtungen der beruflichen Vorsorge
Anlagekategorie (gemäss Art. 53 Abs.1 Buchst.c BVV 2)	Immobilien
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Anlagehorizont	Open-ended/langfristig
Währungsrisiken	Nicht abgesichert

## Gebühren und weitere Informationen

Verwaltungsgebühr	0,7% p.a. (GAV) in den USA/der EU; 0,1% p.a. (NAV) auf Zielfonds für andere Regionen
Ausgabekommission bzw. -zuschlag	Max. 5,0%
Rücknahmekommission bzw. -zuschlag	Max. 3,0%
Ertragsausschüttung	Jährlich vorgesehen (Entscheid durch Stiftungsrat nach 5 Jahren)
Rechnungswährung	CHF
Mindestkapitalzusage bzw. Zeichnungsbetrag	CHF 1 Million



# Anhang 2: Definitionen

## Valutatag

Bankwerktag, an welchem 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.

## Real Estate Investment Trust (REIT)

REITs erzielen ihre Gewinne aus der Vermietung und Verpachtung eigener Immobilien und Grundstücke, aus Zinsgewinnen sowie aus Gewinnen bei der Veräusserung von Immobilien. Ihr Vermögen besteht überwiegend aus Immobilien, Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften und Hypothekarkrediten. Ein wesentliches Merkmal von REITs ist die Steuerbefreiung auf Unternehmensebene unter bestimmten Bedingungen. Diese kann sich auf den gesamten Gewinn oder nur auf den ausgeschütteten Gewinn erstrecken. Ein weiteres Merkmal von REITs besteht darin, dass grosse Teile des Gewinns sofort ausgeschüttet werden. Um die Attraktivität für breite Anlegerkreise zu gewährleisten, sind REITs oftmals besonders strengen Corporate-Governance-Vorschriften unterworfen.

## Direkte bzw. indirekte Immobilienanlagen

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» [SPVs]) getätigt werden. Indirekte Immobilienanlagen hingegen sehen den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften oder Immobilienfonds vor.

## Core- bzw. Core-Plus-Immobilien

Core-Immobilien zeichnen sich durch stabilen Cashflow mit hoher Vorhersehbarkeit aus. Generell sind sie an bonitätsstarke Mieterinnen und Mieter mit mittel- bis langfristigen Verträgen vermietet. Sie befinden sich zumeist an erstklassigen Lagen. Core-Plus-Immobilien verfügen über viele Core-Attribute, bieten allerdings in der Regel die Möglichkeit, das operative Ertragsniveau zu steigern, indem sie bei Mietvertragsverlängerungen höhere Mieten erzielen können.

## 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.

## Vermögensverwalter

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

## 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

Die unterzeichnende Vorsorgeeinrichtung bestätigt, den Prospekt der **Anlagegruppe Immobilien Global der Zürich Anlagestiftung**, die zu 100 Prozent in der 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 weitergegeben werden.

**Vergangene Performanceresultate 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

---

Unterschrift

---

Ort und Datum

---

Unterschrift

---

Das beiliegende Dokument (W-8BEN-E) muss zwingend vollständig und wahrheitsgetreu ausgefüllt und zusammen mit dem unterzeichneten Zeichnungsschein eingereicht werden. Es bildet einen integrierten Bestandteil dieses Antrages.