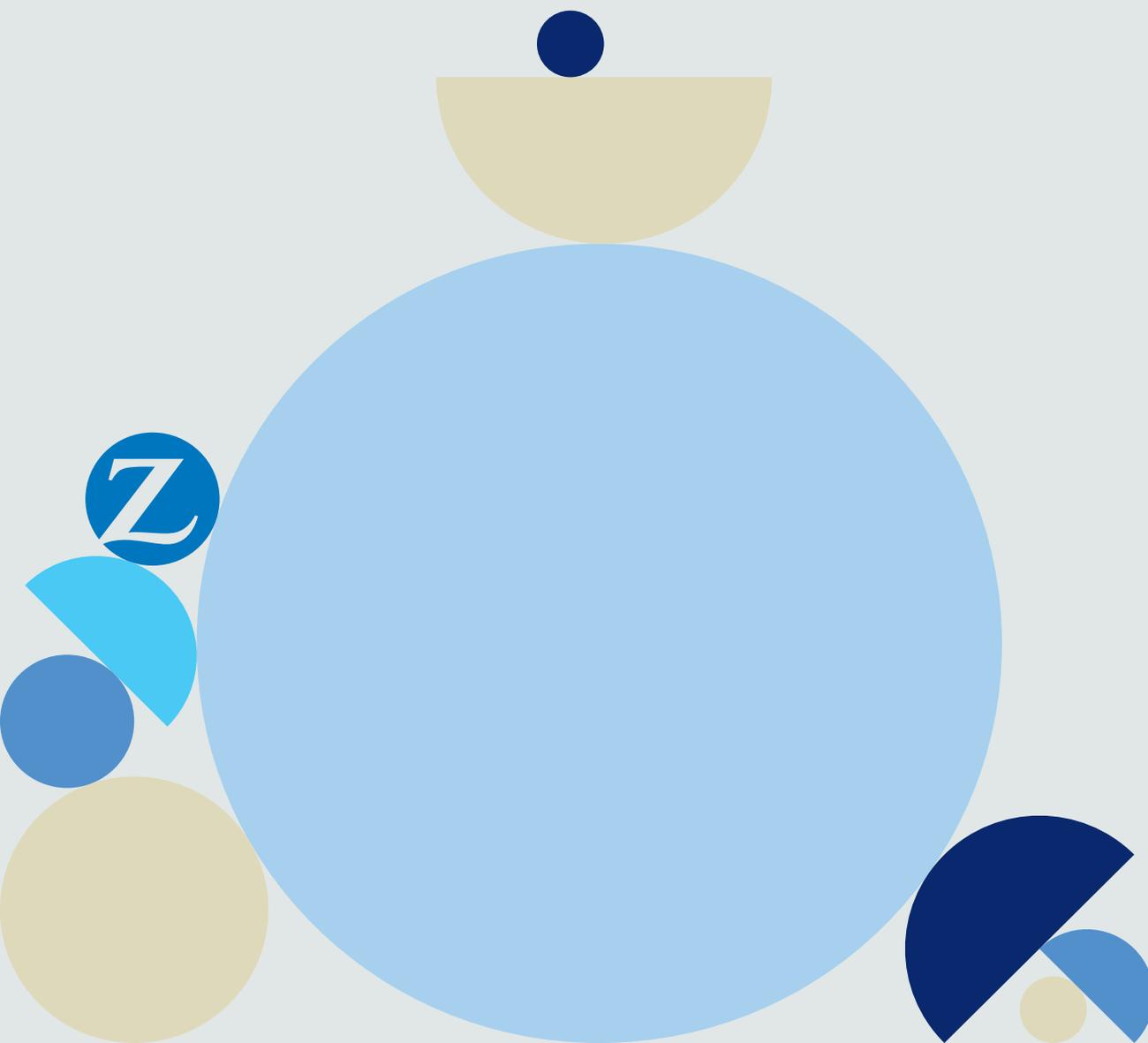


Zürich Anlagestiftung Immobilien USA

Eine Anlagegruppe der Zürich Anlagestiftung
Valorennummer 44805879



Eine Anlagegruppe der Zürich Anlagestiftung

Zürich Anlagestiftung Immobilien USA, Valorenummer 44805879

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.

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 oder auf 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 USA 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	9
9. Risikohinweise	10
11. Inkrafttreten	11
Anhang 1: Datenblatt (Term Sheet)	
Anhang 2: Definitionen	

1. Die Anlagegruppe Immobilien USA im Überblick

Die Anlagegruppe Immobilien USA der Zürich Anlagestiftung investiert in vorwiegend kommerziellen und Wohnimmobilien mit Standort in den USA. Das Anlageuniversum fokussiert sich auf die wirtschaftlich grössten Regionen der USA.

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 USA 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. Anlagerichtlinien

Anlageuniversum und Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien USA investiert in kommerziellen sowie Wohnimmobilien in den USA. Der Anlagegruppe steht es zudem frei, im Sinne der festgelegten Anlagerichtlinien auch in Bauland, angefangenen Bauten sowie sanierungsbedürftigen Objekten zu investieren. Aus Gründen der Steuereffizienz werden direkt gehaltene Immobilien über einen Real Estate Investment Trust (REIT) und sogenannte Zweckgesellschaften (Special Purpose Vehicles bzw. SPVs) getätigt. Direkte Immobilienanlagen sehen – im Gegensatz zu indirekten Anlagen – den Kauf bzw. Erwerb von Immobilien seitens natürlicher oder juristischer Personen vor.

Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Regionen der USA (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 der oben genannten Regionen befinden. Die infrage kommenden Immobilien berücksichtigen eine kommerzielle Nutzung in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Industrie/Logistik sowie private Wohnnutzung.

Anlageziel

Das Anlageziel der Anlagegruppe besteht hauptsächlich darin, durch diversifizierte Anlagen in kommerziellen und Wohnimmobilien in den USA 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 und werden auf Ebene des REIT «Alpha Z Immo USA Direct REIT» an-

gewendet. Der «Alpha Z Immo USA Direct REIT», errichtet nach US-Recht, tätigt USA-weit Immobilienanlagen für die Anlagegruppe.

Allokationsbandbreiten

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

Allokationsbandbreiten

Typ	Allokation
Wohnliegenschaften	15–50%
Büro	15–50%
Einzelhandel	0–35%
Industrie/Logistik	15–50%
Andere Nutzungsgruppen ¹	0–15%
Bauland, angefangene Bauten sowie sanierungsbedürftige Objekte	0–15%
Einzelne Region ²	0–25%

¹ Hotels, Freizeitnutzungen, Lager, Datenzentren usw.

² Primäre Zielregionen: Boston, New York City, Philadelphia, Washington, D.C., Chicago, San Francisco, Los Angeles, Seattle, Portland, San Jose, San Diego, Denver, Salt Lake City, Houston, Austin, Minneapolis, Nashville, Miami, Charlotte und Raleigh-Durham. Weitere Regionen mit urbanem Charakter in den USA sind nicht ausgeschlossen.

Mindestens 80 Prozent des ausgewiesenen Verkehrswerts der von der Anlagegruppe gehaltenen Immobilien werden in Core-Immobilien investiert. Der Verkehrswert einer einzelnen Immobilie bzw. eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15 Prozent des gesamten Vermögens der Anlagegruppe betragen (gemäss Art. 27 Abs. 4 Verordnung über die Anlagestiftungen [ASV]). Miteigentumsanteile ohne beherrschenden Einfluss, Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte sowie Minderheitsbeteiligungen sollen nicht mehr als 30 Prozent des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen. Eine einzelne Minderheitsbeteiligung darf nicht mehr als 10 Prozent des gesamten Vermögens der Anlagegruppe betragen. Mehr als 70 Prozent der Zweckgesellschaften stehen in Alleineigentum und unter vollständiger Kontrolle des REIT (und damit der Zürich Anlagestiftung) und werden zum Zweck der operativen und

steuerlichen Effizienz sowie zur Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet.

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.

3. Anlagestruktur, Liquidität und Währungshinweise

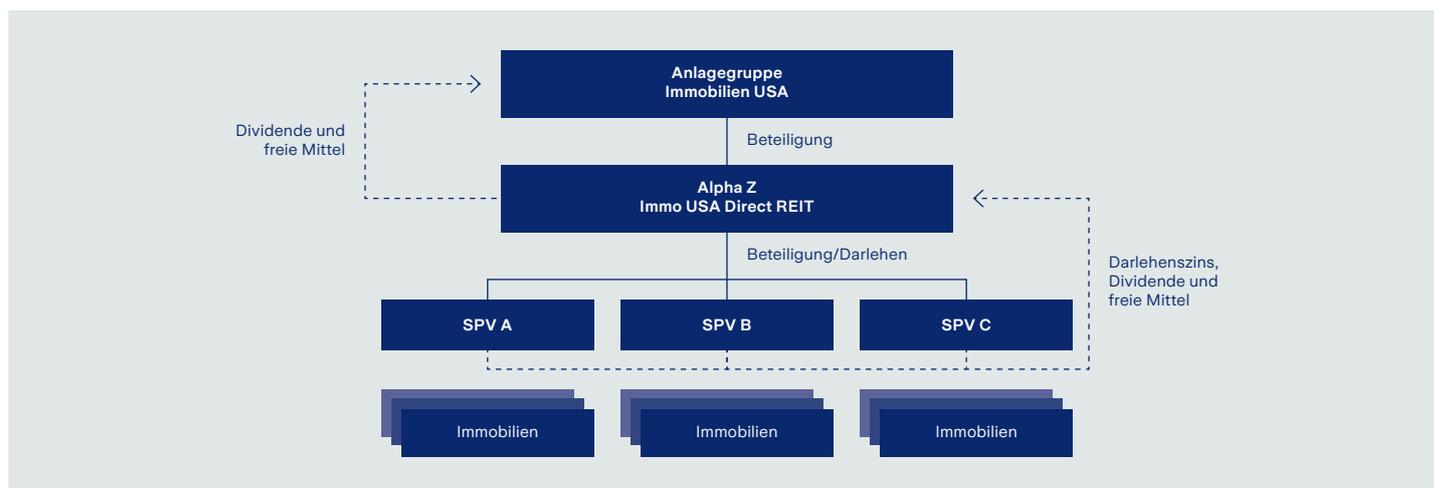
Anlageinstrumente und -rechtsformen

Investitionen in der Anlagegruppe Immobilien USA der Zürich Anlagestiftung werden über Zweckgesellschaften ausgestaltet. Die Anlagegesellschaften werden von der Zürich Anlagestiftung wiederum in einem US-REIT gehalten. Sowohl der REIT als auch die verschiedenen lokalen Zweckgesellschaften werden zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie der Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet. Andere Zwischenstrukturen für steuerliche Effizienz sind gestattet, falls diese im Alleineigentum gehalten werden und unter vollständiger Kontrolle der Zürich Anlagestiftung stehen. Anlagen mit einer Nachschusspflicht sind nicht erlaubt.

Anlageprozess und -erträge

Die Anleger verpflichten sich, einen im Voraus definierten Geldbetrag in US-Dollar 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 den «Alpha Z Immo USA Direct REIT» bzw. über die SPVs in gewerblichen bzw. Wohnimmobilien in den USA.



Die einzelnen lokalen SPVs geben die erwirtschafteten Gewinne in Form einer Dividende bzw. eines periodisch anfallenden Darlehenszinses an den «Alpha Z Immo USA Direct REIT» zurück, welcher seinerseits Erträge an die Anlagegruppe ausschüttet. Ebenso können freie Mittel durch Rückzahlungen von Kapital oder Darlehen an die Anlagegruppe weitergeleitet werden. 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 USA 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 zurückge-

nommen werden (siehe hierzu auch Abschnitt 5).

Referenzwährung

Die Referenzwährung der Anlagegruppe ist der US-Dollar (USD); die Anlagegruppe kann nur Immobilieninvestitionen in der Referenzwährung tätigen.

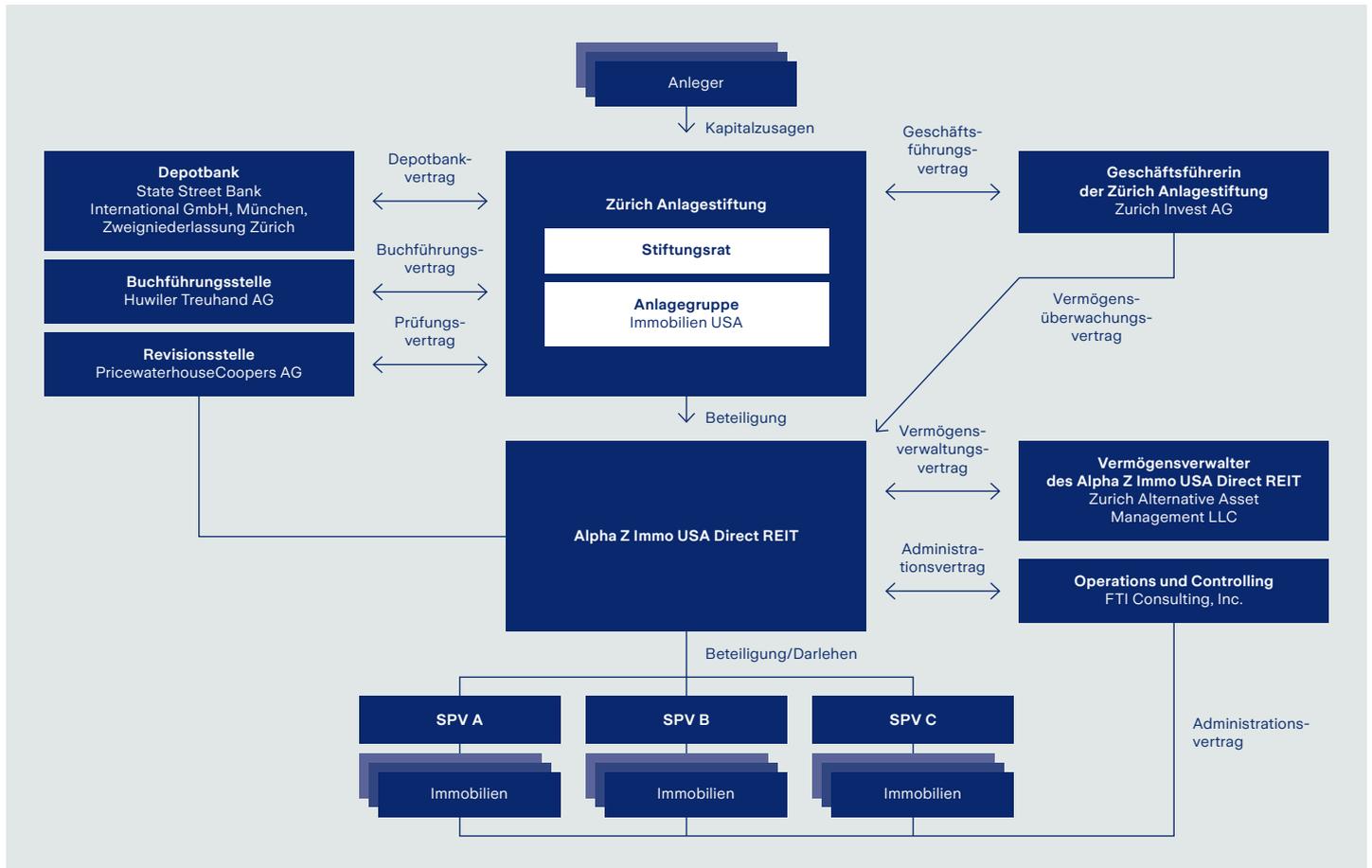
Währungsrisiken

Währungsrisiken der Referenzwährung der Anlagegruppe werden nicht abgesichert. Anlagen mit einer Nachschusspflicht sind nicht erlaubt.

4. Anleger und Organisation

Struktur der Anlagebank 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 (insbesondere diejenigen, die sie als den Status «Qualified Foreign Pension Fund» erfüllend zertifizieren), als Anleger zugelassen.

Verwalter der Anlagegruppe Immobilien USA

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.

Im Rahmen der Gesamtverantwortung für die Anlagegruppe Immobilien USA hat die Zürich Anlagestiftung für die Anlageentscheide, zusammen mit dem Vermögensverwalter des Alpha Z Immo USA Direct REIT, ein gemeinsames Investmentkomitee geschaffen. Dessen Mitglieder werden paritätisch vom Stiftungsrat der Zürich Anlagestiftung und vom Vermögensverwalter des Alpha Z Immo USA Direct REIT gewählt. Das gemeinsame Investmentkomitee entscheidet über die Bewilligung oder Ablehnung von Anträgen zu Investitionen, welche vom Portfoliomanager des Alpha Z Immo USA Direct REIT vorgeschlagen werden. Die Entscheidung des gemeinsamen Invest-

mentkomitees müssen einstimmig erfolgen.

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 vom Vermögensverwalter des Alpha Z Immo USA Direct REIT 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 dank ihrer Vertreter im gemeinsamen Investmentkomitee über ein Vetorecht über alle Anträge zum Kauf oder Verkauf von Immobilienobjekten, welche

vom Portfoliomanager des Vermögensverwalters des Alpha Z Immo USA Direct REIT vorgeschlagen werden.

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 ist ausschliesslich zum Zweck der operativen und steuerlichen Effizienz sowie der Risikominimierung für die Anlagegruppe gegründet worden. Freie Mittel sowie Beteiligungen und Darlehen an den bzw. die einzelnen Zweckgesellschaften sowie deren Ertragsströme in Form von Dividenden und Darlehenszinsen werden innerhalb des REIT konsolidiert.

Die Zweckgesellschaften (Special Purpose Vehicles [SPVs])

Die SPVs investieren in direkt gehaltenen kommerziellen und Wohnimmobilien gemäss der in den Anlagerichtlinien beschriebenen Regionen- und Nutzungsverteilung.

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

Der Vermögensverwalter ZAAM (USA)

Zurich Alternative Asset Management LLC fungiert als Vermögensverwalter des Alpha Z Immo USA Direct REIT. Der Vermögensverwalter erstattet regelmässig Bericht an die Geschäftsführung der Zürich Anlagestiftung sowie an das gemeinsame Investmentkomitee und stellt detaillierte Auskünfte über die Entwicklung des Alpha Z Immo USA Direct REIT und dessen Immobilieninvestitionen 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). Diese Dienstleistungen umfassen beispielsweise Buchhaltung und Konsolidierung, Cash-Management sowie Steuerabwicklung und werden von FTI Consulting, Inc. erbracht.

Revisionsstelle (PricewaterhouseCoopers AG)

Die Revisionsstelle ist mit der Prüfung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Bereich der Buchführung, Geschäftsführung und Vermögensanlage betraut. Sowohl die Anlagestiftung als auch die Finanzinformationen des REIT werden im Rahmen der ordentlichen Abschlussprüfung 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 Wert-

schriftenbuchhaltung erfolgen durch die Huwiler Treuhand AG.

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 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 US-Dollar tätigen. Die Kapitalzusage hat mittels des von der Anlagestiftung vorgesehenen Formulars zu erfolgen und ist bindend. Kapitalzusagen sind ab einem Volumen von 1 Million US-Dollar 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 Zeichnungsschlusstermin.

Der Kapitalabruf erfolgt nach Bedarf, d.h. sobald der Vermögensverwalter einzelne oder mehrere Immobilieninvestitionen gemäss den Anlagerichtlinien innert gewünschter Frist und bei minimaler Performanceverwässerung mit Liquidität tätigen kann. 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 US-Dollar tätigen. Die Kapitalzusage hat mittels des von der Anlagestiftung vorgesehenen Formulars zu erfolgen und ist bindend. Kapitalzusagen sind ab einem Volumen von 1 Million US-Dollar möglich und müssen zehn Bankwerk-tage 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 den Anlagerichtlinien innert gewünschter Frist und bei minimaler Performanceverwässerung mit Liquidität tätigen kann. Alle zum jeweiligen Zeichnungsschluss vorliegenden Kapitalzusagen werden gleich behandelt und proportional, d.h. im Verhältnis der 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 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 Bankwerk-tage 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 Bankwerk-tagen 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 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 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 US-Dollar ausgewiesen. Als Basis für die Wertermittlung dient die konsolidierte Bilanz des «Alpha Z Immo USA Direct REIT».

Der Stiftungsrat lässt mindestens einmal pro Jahr den Verkehrswert der zur Anlagegruppe gehörenden Immobilien durch unabhängige, externe Schätzungsexperten überprüfen. Grundsätzlich richten sich alle Bewertungen von Immobilien nach den «International Valuation 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.

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 USA. 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 US-Dollar 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 des «Alpha Z Immo USA Direct REIT» 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 US-Dollar 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. 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 gesamten Gebühren für die Vermögensverwaltung der Anlagegruppe belaufen sich auf 0,175 Prozent pro Quartal bzw. 0,7 Prozent pro Jahr (zuzüglich Mehrwertsteuer). Die Gebühr, basierend auf dem Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe, wird 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 dem Vermögensverwalter für den Kauf und Verkauf von Grundstücken eine Entschädigung von maximal 0,8 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 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

ten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, Abgaben, marktconforme 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 USA 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, sowohl seitens des REIT 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 den USA 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 zugeteilten 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 «Alpha Z Immo USA Direct REIT» 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 REIT bzw. über die 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 US-Dollar. 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

sen 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.

Rechtliche Risiken

Die Anlagegruppe investiert in einem REIT bzw. in 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 USA 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.

Steuer Risiken

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 in den USA sowie US-amerikanische Regulierungen die Rendite der Anlagegruppe negativ beeinflussen. Die steuerliche Belastung kann bereits zum Zeitpunkt der Investition bekannt sein bzw. muss im Rahmen des Investitionsentscheides

bewusst in Kauf genommen werden. Überdies kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass die Zürich Anlagestiftung von einer Behörde verpflichtet werden könnte, die Namen der Anleger in der Anlagegruppe Immobilien USA offenzulegen, oder dass die Anleger aufgefordert sind, eine US-Steuererklärung einzureichen.

Die auf den Seiten 5 und 6 gezeigte Struktur der Anlagegruppe Immobilien USA wurde gewählt, um eine hohe Steuereffizienz für Schweizer Pensionskassen zu erreichen und um das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Schweiz und den Vereinigten Staaten von Amerika nutzen zu können. 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. Die Zürich Anlagestiftung als Investor des «Alpha Z Immo USA Direct REIT» bestätigt gegenüber der US-amerikanischen Steuerbehörde regelmässig, dass sie bzw. ihre Anleger ein qualifizierter Pensionsfonds ist («Qualified Pension Fund»).

Weder die Zürich Anlagestiftung noch der Vermögensverwalter oder die Geschäftsführerin können eine Garantie dafür übernehmen, dass die Anlagegruppe Immobilien USA während der gesamten Investitionszeit keine Einkommens-/Ertragssteuer, Kapitalgewinnsteuer, Steuer auf den «Alpha Z Immo USA Direct REIT» und keine nicht rückforderbare Quellensteuer abliefern muss. Eine Änderung dieser Rahmenbedingungen würde sich negativ auf die Performance der Anlagegruppe auswirken.

Der Anleger nimmt zur Kenntnis, dass die Zürich Anlagestiftung als Investor des «Alpha Z Immo USA Direct REIT» nicht garantieren kann, dass sie ihren bei Lancierung der Anlagegruppe steuerprivilegierten Status gegenüber der US-Steuerbehörde während der gesamten Laufzeit der Anlagegruppe beibehalten kann. Die gesetzlichen Bestimmungen zur steuerlichen Behandlung der Anlagegruppe Immobilien USA sind komplex und

können sich jederzeit ändern. Anlegern wird empfohlen, im Zusammenhang mit Investitionen in der Anlagegruppe eine spezialisierte Steuerberaterin oder einen spezialisierten Steuerberater zu konsultieren.

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 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, Februar 2024
Der Stiftungsrat



Anhang 1: Datenblatt (Term Sheet)

Allgemeine Informationen

Anbieter und Administrator	Zürich Anlagestiftung
Vermögensverwaltung	ZAAM LLC
Depotbank	State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich
ISIN	CH0448058799
Valor	44805879
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)
Ausgabekommission	Max. 5,0%
Rücknahmekommission	Max. 3,0%
Ertragsausschüttung	Jährlich vorgesehen (Entscheid durch Stiftungsrat nach 5 Jahren)
Rechnungswährung	USD
Mindestkapitalzusage bzw. Zeichnungsbetrag	USD 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.