

ZKB Tracker-Zertifikat auf SWX Immofonds Index^{®**}

Open End

Emittentin	Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8010 Zürich
Anzahl Zertifikate	bis zu 1'000'000 Zertifikate (mit Erhöhungsmöglichkeit)
Basiswert / Valor	SWX Immofonds Total Return Index ^{®**} / 994740 **
Verhältnis	1 Zertifikat entspricht 1 Basiswert
Währung	CHF
Handelseinheit	1 Zertifikat oder ein Mehrfaches davon
Ausgabepreis	CHF 200.35 (100.75 % des Basiswertes bei Initial Fixing)
Initial Fixing	CHF 198.85 (Kurs des Basiswertes am 19. Januar 2006)
Liberierung	26. Januar 2006
Laufzeit	Open End
Call-Ausübungsrecht der Emittentin	Recht der Emittentin, die ausstehenden Zertifikate jährlich per 3. Donnerstag im Dezember (erstmal am 20. Dezember 2007) zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Sollte dies kein Handelstag sein, so gilt der nächstfolgende offizielle Handelstag als Ausübungstag. Die Emittentin kündigt eine vorzeitige Rückzahlung spätestens 20 Arbeitstage vor dem Ausübungstag an.
Put-Ausübungsrecht des Anlegers	Nebst der Möglichkeit, die Zertifikate jederzeit im Sekundärmarkt verkaufen zu können, wird dem Anleger ein Recht eingeräumt, seine Zertifikate jährlich per 3. Donnerstag im Dezember (erstmal am 20. Dezember 2007) auszuüben. Sollte dies kein Handelstag sein, so gilt der nächstfolgende offizielle Handelstag als Ausübungstag. Die entsprechende Ausübungserklärung muss bis spätestens am Vorabend des Ausübungstages bei der Zürcher Kantonalbank eintreffen.
Rückzahlungswert	Der Rückzahlungsbetrag in CHF pro Zertifikat beträgt 100% des durch die Emittentin am Ausübungstag ermittelten Basiswertes abzüglich der aufgelaufenen Managementfee und wird wie folgt berechnet:

$$\frac{\text{Stand SWIIT - Total Return Index}}{(1.0015)^n}$$

wobei n die Anzahl abgelaufener Semester seit Emission bezeichnet

Rückzahlung der Zertifikate	Valuta 3 Bankwerktage nach Ausübungstag, Barrückzahlung in CHF
Kotierung	wird an der SWX Swiss Exchange beantragt, provisorischer erster Handelstag 26. Januar 2006
Symbol Valor / ISIN	IMMIT 2 414 112 / CH0024141126
Verbriefung	Globalurkunde auf Dauer
Handel Sales	0041 44 293 65 05 0041 44 293 66 65
	Telekurs: 85,ZKB Internet: www.zkb.ch/aktienprodukte
	Reuters: ZKBSTRUCT Bloomberg ZKBY <go>
Verkaufsrestriktionen	U.S.A. / U.S. persons

Managementgebühren

Es wird eine Gebühr von 0.30 % p.a. berechnet. Diese ist im Preis des Zertifikates berücksichtigt

Steuerliche Aspekte

Die Emittentin erstellt jeweils per 15. Dezember jeden Jahres zu Händen der Eidg. Steuerverwaltung ein Reporting. Darin wird die Wertentwicklung (Veränderung zum Vorjahreswert) in den Komponenten Ertrag und Kapitalgewinn aufgeteilt und ausgewiesen. Für Privatanleger mit Steuerdomizil Schweiz unterliegt die Ertragskomponente dabei per Stichtag der Einkommenssteuer sowie der direkten Bundessteuer. Die Kapitalgewinnkomponente ist steuerfrei. Es wird keine Eidg. Verrechnungssteuer erhoben. Das Produkt unterliegt im Sekundärmarkt nicht der Eidg. Umsatzabgabe. Das Produkt ist bei einer schweizerischen Zahlstelle nicht dem System des EU-Steuerückbehalts unterstellt (SIX Telekurs EU-Tax Klassifizierungscode: 12, „out of scope“). Diese Art der Besteuerung gilt zum Zeitpunkt der Emission. Die Steuergesetzgebung und die Praxis der Steuerverwaltung können sich jederzeit ändern. Die Emittentin schliesst jegliche diesbezügliche Haftung aus. Diese allgemeinen Hinweise können die steuerliche Beratung des einzelnen Anlegers nicht ersetzen.

Produktebeschreibung

ZKB Tracker-Zertifikate unterliegen nicht dem schweizerischen Anlagefonds-gesetz. Der Kauf eines ZKB Tracker-Zertifikates entspricht wertmässig dem Kauf des zugrundeliegenden Basiswertes. Der Anleger erhält in einer einzigen, kostengünstigen Transaktion die Möglichkeit, vollumfänglich an der Performance des Basiswertes teilzunehmen. Es erfolgen keine Ausschüttungszahlungen an den Investor.

Informationen zum Basiswert

Im SWX Immofonds-Index sind alle börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz enthalten. Diese sind im Index nach ihrer Marktkapitalisierung gewichtet. Der Indexstand wird alle 3 Stunden durch die SWX Swiss Exchange neu berechnet. Der SWIIT ist ein Performanceindex welcher anfallende Dividendenauszahlungen bei der Indexberechnung reinvestiert. Weitere Informationen zum Basiswert sind auf der Homepage der SWX Swiss Exchange, www.swx.com, ersichtlich.

Risiko

ZKB Tracker-Zertifikate sind Anlageprodukte, deren Kurs im selben Ausmass wie der zugrunde liegende Basiswert schwankt. Je nach Kursentwicklung kann der Kurs eines ZKB Tracker-Zertifikates erheblich unter den Emissionspreis fallen. Die Risikocharakteristik entspricht exakt derjenigen des Basiswertes.

Disclaimer

Die in dieser Publikation dargestellten Effekten werden von der SWX Swiss Exchange weder unterstützt, abgetreten, verkauft noch beworben. Jegliche Haftung ist ausgeschlossen. Der SWX Immofonds Index® ist eine eingetragene Marke der SWX Swiss Exchange. Dessen Verwendung ist lizenzpflichtig.

Dieses Dokument stellt keinen Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a bzw. 1156 OR dar.

Die Emission erfolgte am 19. Januar 2006 in Form einer Sekundärplatzierung.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf den oben erwähnten Nummern aufgezeichnet werden. Bei Ihrem Anruf gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind.

Zürich, 19. Januar 2006

Corporate Actions

Datum	Basiswert	Event
01.12.2009	SWX Immofonds Total Return Index®	Namensänderung Neuer Name: SXI Real Estate Funds® TR