

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über das Anlageprodukt ZIF Immobilien Direkt Schweiz zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produkts	ZIF Immobilien Direkt Schweiz
Name des Erstellers	Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, Postfach, 8085 Zürich
ISIN/Valorennummer	CH0433089270/43308927
Aufsichtsbehörde:	Der Ersteller unterliegt der prudentiellen Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA
Produktgenehmigung/-bewilligung	Der Fondsvertrag des ZIF Immobilien Direkt Schweiz unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit der Verfügung vom 20. Oktober 2023 wurde die Genehmigung erteilt und per 7. November 2023 in Kraft gesetzt.
Telefonnummer des Erstellers	+41 44 628 7888 (Stakeholder Relationship Stelle)
Website des Erstellers	www.zurichinvest.ch
Erstellungsdatum des BIB	10. September 2024

Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Rechtsform, anwendbares Recht

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»). Anwendbar auf die Produktbedingungen ist schweizerisches Recht.

Renditefaktoren

Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der zugrundeliegenden Vermögenswerte und die Kosten des Produkts.

Zugrundeliegende Vermögenswerte

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Produkts direkt oder indirekt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz.

Ermittlung der Rendite

Die Ermittlung der verschiedenen Renditen erfolgt gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der AMAS. Die Ausschüttungsrendite definiert sich demzufolge gemäss dieser Formel:

$$\text{Ausschüttungsrendite \%} = \frac{\text{Bruttoausschüttung effektiv}}{\text{Börsenkurs der Anteile Ende Periode}} \times 100$$

Beziehung zwischen Rendite und Wertentwicklung der Basiswerte

Die Nettorendite steigt bei steigenden Nettoerträgen und gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien.

Anlagepolitik und Anlageziele

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ist ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts mit einem starken Fokus auf Wohnnutzung. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und -erhaltung von Immobilien sowie in der Erzielung angemessener Ausschüttungen. Der Fonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz und verfügt über eine breite regionale Diversifikation. Er verschafft Investoren Zugang zu einem Portfolio mit qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Bausubstanz, das sich zum grössten Teil in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet.

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz, wobei eine breite regionale Diversifikation angestrebt wird. Bevorzugt soll in Immobilienanlagen in den wirtschaftlich starken Zentren der Schweiz investiert werden. Indirekte Investitionen sind möglich. Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil 2, § 7–15) ersichtlich. Zusätzlich gelten für diesen Immobilienfonds die Bestimmungen zur Nachhaltigkeitpolitik gemäss Fondsvertrag (vgl. Teil 2, § 8.2).

Geografische Ausrichtung

Es wird in Immobilien in der ganzen Schweiz an Standorten investiert, welche die Anforderungen der Anlagepolitik erfüllen.

Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit. Die Anleger können ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrags mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Dies kann insbesondere dann geschehen, wenn die Fortführung des Produkts nicht mehr im Interesse der Anleger ist.

Rückzahlung bei ausserordentlichen Umständen

Die Fondsleitung muss die Anteile eines Anlegers zwangsweise zurücknehmen, wenn:

- dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Produkt nicht mehr erfüllt.

Die Fondsleitung kann die Anteile eines Anlegers insbesondere dann zwangsweise zurücknehmen, wenn:

- die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen;
- Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Rechts, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Basiswerte

Der Fonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz und verfügt über eine breite regionale Diversifikation. Er verschafft Investoren Zugang zu einem Portfolio mit qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Bausubstanz, das sich zum grössten Teil in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Emittentenrisiko

Das Vermögen des Produktes ist von Gesetzes wegen vom Vermögen des Emittenten ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet damit nicht für die Verbindlichkeiten des Emittenten.

Marktrisiko

Das Produkt kann Kredite bis zu einem Drittel des Marktwerts der Immobilien aufnehmen. Steigende Hypothekenzinsen bedeuten zusätzliche Kosten für das Produkt. Dieser Zinsanstieg kann sich negativ auf die am Immobilienmarkt gezahlten Preise auswirken. Der Wert des Produkts korreliert direkt mit den Veränderungen auf dem Immobilienmarkt. Falls das Zinsniveau rasch steigt, könnte es zudem zu Problemen bei der Refinanzierung kommen, sodass die Objekte zu ungünstigen Preisen veräussert werden müssten.

Liquiditätsrisiko

Die Erzielung des Marktpreises von Immobilien setzt oftmals einen längeren Verkaufsprozess voraus. Daher kann die Rücknahme der Anteile gegen Auszahlung von Geld geraume Zeit in Anspruch nehmen. Ein Verkauf unter Zeitdruck kann zu einem tieferen Verkaufserlös führen.

Fremdwährungsrisiko

Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Die Bewertungen, Geldflüsse aus Verbindlichkeiten und die liquiden Guthaben und Forderungen sind in Schweizer Franken. Somit besteht kein systematisches Fremdwährungsrisiko.

Kündigungs- und Wiederanlagerisiko

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Dadurch besteht das Risiko, Geld entgegen nehmen zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden. Überdies kann eintreten, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall führt dies zur Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck kann sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.

Performanceszenarien

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wieviel Sie in den nächsten 1, 5 und 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000.– in Anteile des Produkts anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage unter Berücksichtigung der effektiv angewandten Kommissionssätze entwickeln könnte. Das dargestellte, neutrale Szenario ist nur ein Hinweis auf mögliche Wertentwicklungen, die auf in der Vergangenheit erzielten Renditen basiert und ist somit keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung des Produkts.

Szenarien	Anlage- rendite p. a.	Rückgabe Anteile nach...		
		... 1 Jahr	... 5 Jahren	... 10 Jahren
Positives Szenario ohne Gesamtkosten	6,00%	CHF 10'600	CHF 13'382	CHF 17'908
Positives Szenario mit Gesamtkosten	6,00%	CHF 9'795	CHF 12'001	CHF 15'471
neutrales Szenario ohne Gesamtkosten	3,50%	CHF 10'350	CHF 11'877	CHF 14'106
neutrales Szenario mit Gesamtkosten	3,50%	CHF 9'562	CHF 10'642	CHF 12'164
negatives Szenario ohne Gesamtkosten	-1,00%	CHF 9'900	CHF 9'510	CHF 9'044
negatives Szenario mit Gesamtkosten	-1,00%	CHF 9'143	CHF 8'506	CHF 7'772

Was geschieht, wenn die Zurich Invest AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Emittentenrisiko

Das Emittentenrisiko entfällt bei Immobilienfonds; das von den Anlegern eingebrachte Vermögen ist als Sondervermögen im Falle einer Insolvenz der Fondsleitung vor dem Zugriff der Gläubiger geschützt.

Welche Kosten entstehen?

Gesamtkosten

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000.– anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Kosten im Zeitverlauf (Anlage CHF 10'000.–)

Szenarien	Rückgabe Anteile nach...		
	... 1 Jahr	... 5 Jahren	... 10 Jahren
Gesamtkosten	CHF 787.70	CHF 1'235.11	CHF 1'941.97
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	7,88%	2,47%	1,94%

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Einmalige Kosten

Ausgabekommission max. 5,00%	Auswirkung der Kosten, die Sie im Preis inbegriffen bezahlen müssen, wenn Sie an einer Emission teilnehmen (maximal angewandter Kommissionssatz zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/ oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile).
Rücknahmekommission max. 2,00%	Auswirkung der Kosten, die ihnen vom Preis abgezogen werden, wenn Sie aus Ihrer Anlage aussteigen (maximaler Kommissionssatz bei der Rücknahme von Anteilen zugunsten der Fondsleitung auf Basis des Nettoinventarwertes der Anteile).

Laufende Kosten

Verwaltungskommission 0,60%	Auswirkungen der Kosten, die wir jährlich für die Anlageverwaltung abziehen (effektiv angewandter Kommissionssatz auf Basis des Gesamtfondsvermögens).
Kommission Depotbank 0,02%	Auswirkungen der Kosten, die die Depotbank jährlich für die Aufbewahrung des Fondsvermögens und die Besorgung des Zahlungsverkehrs abziehen (effektiv angewandter Kommissionssatz auf Basis des Gesamtfondsvermögens).
Sonstige laufende Kosten 0,17%	Auswirkungen der variablen Kosten, die für weitere Betriebsaufwände anfallen (u. a. Schätzungs- und Prüfaufwand, Vergütungen an Immobilienverwalter) (effektiv angewandter Kostensatz auf Basis des Gesamtfondsvermögens).

Vertriebsgebühr

Mit der einmaligen Erhebung der Ausgabekommission (max. 5%) sind sämtliche Kosten für Vertriebstätigkeiten des Erstellers oder Dritten abgegolten. Bei einem Nominalwert eines Anteils am Produkt von CHF 100.– beläuft sich die Ausgabekommission maximal auf CHF 5.–. Weitere Vertriebsgebühren, insbesondere solche auslaufenden Kosten, sind nicht vorgesehen.

Wie lange muss ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Mindesthaltedauer

Das Produkt hat keine feste Laufzeit. Wir empfehlen das Halten der Anlage für mindestens 5 Jahre. Die Anleger können ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung

ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Bei einer kurzen Haltedauer wirken sich die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen stärker auf die Gesamtperformance aus als bei einer längeren Dauer.

Desinvestitionsverfahren

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Handelbarkeit

Die Fondsleitung stellt unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange AG sicher.

Wie kann ich mich beschweren?

Sofern Sie über diese kollektive Kapitalanlage oder über die Person, welche Ihnen diesen Fonds verkauft oder Sie über diesen Fonds beraten hat, Beschwerde anbringen möchten, dann können Sie das wie folgt machen:

- Telefonisch:** Sie können Ihre Beschwerde unter der Telefonnummer +41 44 628 78 88 bei der Stakeholder Relationship Stelle des ZIF Immobilien Direkt Schweiz der Zurich Invest AG anbringen.
- E-Mail oder per Post:** Sie können Ihre Beschwerde via E-Mail an «ZIF@zurich.ch» oder per Post an Zurich Invest AG, ZIFIDS Stakeholder Relationship Management, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich anbringen.

Sonstige wichtige Angaben

Dieses Basisinformationsblatt enthält nicht alle Informationen zu diesem Produkt. Weitere Informationen über den Fonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz, den Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag und den aktuellen Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos in deutscher Sprache bei der Zurich Invest AG angefordert werden oder online unter www.zurichinvest.ch. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf des Produkts dar und ersetzen keine individuelle Beratung durch die Bank oder den Berater des Anlegers. Die neueste Version dieses Basisinformationsblatts ist erhältlich unter: www.zurichinvest.ch und www.swissfunddata.ch

Zurich Invest AG

Postfach, 8085 Zürich
Telefon +41 (0)44 628 78 88
zurichinvest@zurich.ch

