# ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art Immobilienfonds

**Fondsleitung**
Zurich Invest AG
Hagenholzstrasse 60
8085 Zürich

**Depotbank**
Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1003 Lausanne

# Teil 1: Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

## 1. Informationen über den Immobilienfonds

### 1.1. Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag des ZIF Immobilien Direkt Schweiz wurde von der Zurich Invest AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 28. September 2018 genehmigt. Die Öffnung des Immobilienfonds für alle Anleger wurde mit der Verfügung vom 20. Oktober 2023 genehmigt und per 7. November 2023 in Kraft gesetzt.

### 1.2. Laufzeit

Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.

### 1.3. Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 Prozent. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Es ist Sache des Anlegers bzw. der an einem Erwerb der Anteile interessierten Personen, sich bei qualifizierten Beratern über die sie treffenden steuerlichen Folgen zu informieren. Keinesfalls können die Fondsleitung und/oder die Depotbank eine Verantwortung für die den Anleger treffenden individuellen Steuerfolgen übernehmen.**

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch, AIA): Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches (AIA) im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandards der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes schweizerisches Finanzinstitut.

FATCA: Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Non-Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

### 1.4. Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.

### 1.5. Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist die Ernst & Young AG, Maagplatz 1, Postfach, 8010 Zürich.

### 1.6. Anteile

Die Anteile repräsentieren fondsvertragliche Forderungen gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und Ertrag des Immobilienfonds. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Die Stückelung beträgt 1 Anteil. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

### 1.7. Kotierung und Handel

Die Anteile des Immobilienfonds sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG kotiert. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds an der SIX Swiss Exchange AG sicher.

Die Fondsleitung stellt zusätzlich einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile des Immobilienfonds über die Bank J. Safra Sarasin AG sicher.

### 1.8. Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. §17 Ziff. 2 des Fondsvertrags). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. §5 Ziff. 5 des Fondsvertrags).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 des Prospekts ersichtlich. Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Der Rücknahmepreis ergibt sich wie folgt: im Hinblick auf die Rückgabe berechneter Nettoinventarwert, abzüglich der Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen und abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Nebenkosten und der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.12.4 des Prospekts ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Anteile des Immobilienfonds gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler in den Publikationsorganen.

### 1.9. Verwendung der Erträge

Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30 Prozent des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 Prozent des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

### 1.10. Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

#### 1.10.1. Anlageziel

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz ist ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts mit einem starken Fokus auf Wohnnutzung bzw. gemischte Nutzung. 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.

#### 1.10.2. Anlagepolitik

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 Nachhaltigkeitspolitik gemäss nachstehender Ziff. 1.10.3.

### 1.10.3. Nachhaltigkeitspolitik

Für den Immobilienfonds wird eine Nachhaltigkeitspolitik angewendet, welche einen **ESG-Integrations-Ansatz und die Ausrichtung auf eine Reduktion der $CO_2$-Intensität der Anlagen** beinhaltet.

#### 1.10.3.1. Einbezug von ESG-Faktoren im Anlageprozess

Im Anlageprozess werden laufend ESG-Kriterien mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment), Gesellschaft («S» für Social) und gute Geschäftsführung («G» für Governance) integriert.

Wesentliche Beiträge zur Umsetzung der $CO_2$-Reduktion und der Energieeinsparung erfolgen dabei primär über Gesamtsanierungen und Neubauten. Dabei wird ein gesamtheitlicher Ansatz der Massnahmen gewählt und vor allem mittels grosszyklischer Instandsetzungsmassnahmen realisiert. Die Berücksichtigung einer Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbaren Energien oder Wärmenetzen und die Reduktion der Verbräuche (bspw. mittels Dämmung der Gebäudehülle) sind dabei wesentliche Elemente.

Bei Gesamtsanierungen und Neubauten werden nach Möglichkeit Nachhaltigkeitslabels wie Minergie und/oder SNBS-Standard angestrebt. Zusätzlich werden Investitionen zur Strom-Produktion wie bspw. Photovoltaikanlagen oder Beiträge zur Reduktion des Verbrauchs fossiler Treibstoffe (bspw. Förderung/Anschlüsse von E-Mobilität etc.) ebenfalls im Laufe der Projekte nach ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und umgesetzt.

Bei Projekten wird ein interner Baustandard, der sich nach bestehenden Zielvorgaben des angestrebten Produktes, der Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit richtet, angewandt.

Der Einbau automatisierter Energieverbrauchserfassungen im Zuge von Gesamtsanierungen oder Neubauten ermöglicht bessere Analysen der Daten und eine effiziente und zeitnahe Steuerung der Haustechnikanlagen.

#### 1.10.3.2. Methodik und verwendetes Nachhaltigkeitsrating

Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme an der Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»). Dieses umfassende GRESB-Rating stellt für den Immobilienfonds das bedeutsamste Nachhaltigkeitsrating dar. Die Beteiligung am Benchmarking zeigt zudem die eigene Entwicklung hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Fonds mit der Vergleichsgruppe auf.

Die Resultate werden jährlich publiziert und nach Dimensionen analysiert. Darauf aufbauend werden stetige Verbesserungen des Ratings angestrebt.

Die Modellberechnung und Zielsetzung basiert auf der Ausgangslage von 2020, welche mit der Methodik nach KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) berechnet wurde. Die Umstellung der Zielsetzung auf die Methodik nach Greenhouse Gas Protocol erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die angewendete Berechnungsmethode und allfällige Veränderungen zum Vorjahr werden in der Berichterstattung ausgewiesen.

#### 1.10.3.3. Risiken im Zusammenhang mit dem verfolgten Nachhaltigkeitsansatz

Die Fondsleitung bezieht Energieverbrauchsdaten von den von ihr beauftragten Liegenschaftsbewirtschaftern sowie von weiteren Drittanbietern. Es besteht somit eine Abhängigkeit von Rechtzeitigkeit und Qualität dieser Daten. Eine gewisse Fehlerquote bzw. eine nicht vollständige Datenabdeckung kann trotz angemessener Kontrollprozesse nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Bei der Bewertung einer Anlage hinsichtlich ESG-Faktoren sind eine gewisse Subjektivität und ein gewisser Ermessenspielraum unumgänglich.

Das Umsetzen der Nachhaltigkeitsstrategie dieses Immobilienfonds kann zu erhöhten Instandsetzungsinvestitionen und Instandhaltungskosten führen.

Die regulatorischen Rahmenbedingungen zur Nachhaltigkeit sind derzeit noch nicht vollständig konkretisiert und ein allgemeiner Standard noch nicht etabliert. Die diesbezügliche Einschätzung kann sich im Laufe der Zeit daher noch verändern.

### 1.10.4. Der Einsatz von Derivaten

Derzeit verzichtet die Fondsleitung auf den Einsatz von Derivaten als Anlagetechnik.

### 1.11. Der Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Vermögens des Immobilienfonds, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

### 1.12. Vergütungen und Nebenkosten

#### 1.12.1. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus §19 des Fondsvertrags)

| | |
|---|---|
| Verwaltungskommission der Fondsleitung (auf Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals) | max. 1% p.a. |

Die Verwaltungskommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Ausserdem werden damit die folgenden Dienstleistungen Dritter vergütet:
- Fondsadministration;
- Bewirtschaftung (administrative Bewirtschaftung, Rechnungswesen, technische Bewirtschaftung, Vertretung, Kontrolle und Reporting).

| | |
|---|---|
| Depotbankkommission der Depotbank (auf Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals) | max. 0,10% p.a. |

Die Depotbankkommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in §4 des Fondsvertrags aufgeführten Aufgaben der Depotbank.

Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,50 Prozent des Bruttobetrages der Ausschüttung.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in §19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

### 1.12.2. Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, $TER_{REF}$) betrug:

| | 01.07.2021–30.06.2022 | 01.07.2022–30.06.2023 | 01.07.2023–30.06.2024 |
|---|---|---|---|
| $TER_{REF}$ GAV | 0,79% | 0,79% | 0,79% |
| $TER_{REF}$ MV | 0,84% | 0,95% | 0,99% |

### 1.12.3. Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte zahlen in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

### 1.12.4. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus §18 des Fondsvertrags)

| | |
|---|---|
| Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland | max. 5,00% |
| Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland | max. 2,00% |

Der jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen.

### 1.12.5. Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» geschlossen.

### 1.12.6. Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission belastet.

### 1.13. Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

### 1.14. Rechtsform des Immobilienfonds

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

### 1.15. Die wesentlichen Risiken

Der Fonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des KAG. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Der Wert der im Immobilienfonds gehaltenen Anlagen sowie deren Erträge können sowohl steigen als auch fallen. Die Wertentwicklung der Anteile ist von der Marktentwicklung der Anlagen des Immobilienfonds abhängig. Es besteht keine Gewähr dafür, dass das Anlageziel des Immobilienfonds erreicht wird oder dass der Anleger das gesamte von ihm investierte Kapital zurückerhält, einen bestimmten Ertrag erzielt und/oder die Anteile zu einem bestimmten Preis an die Fondsleitung zurückgeben kann.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt nicht auf künftige Anlageergebnisse schliessen. Die folgenden, nicht abschliessend aufgezählten Risiken können einzeln oder in Kombination die Wertentwicklung des Immobilienfonds sowie dessen Bewertung beeinträchtigen:

**Risiken in der Wertentwicklung von Immobilienanlagen**
Die Wertentwicklung und Marktgängigkeit der Immobilienanlagen unterliegen vielen Faktoren, die ausserhalb der Kontrolle des ZIF Immobilien Direkt Schweiz stehen. Als Beispiele seien das Marktrisiko, ungünstige Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ungünstige lokale Marktbedingungen, Leerstandsrisiken und Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien erwähnt

**Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung**
Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz investiert in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Fonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen. Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder die Attraktivität der Standortsfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich abhängig.

**Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts**
Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt. Derzeit sind die Immobilienpreise in der Schweiz im Allgemeinen historisch betrachtet relativ hoch. Eine Korrektur der Immobilienpreise nach unten kann daher in Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

**Leerstandsrisiken**
Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz investiert überwiegend in Wohnliegenschaften. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel einen erheblichen Einfluss auf die Vermietbarkeit der durch den Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften und damit einhergehend zu höheren und länger andauernden Leerständen führen. Dies wiederum schmälert den Ertrag und kann die Bewertung der Liegenschaften negativ beeinflussen.

**Risiken, die sich aufgrund von Fremdfinanzierung ergeben können**
Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz kann die getätigten Anlagen im Rahmen der für den Fonds geltenden Kreditlimite fremdfinanzieren. Insbesondere darf die Fondsleitung für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen. Zudem darf die Fondsleitung Grundstücke verpfänden.

Die Fremdfinanzierung kann im Idealfall die Rendite für die Anleger steigern. Demgegenüber kann sich aufgrund einer Fremdfinanzierung das Risiko (und damit ein potentieller Verlust) für die Anleger erhöhen. Ein höherer Fremdfinanzierungsgrad kann demnach sowohl allfällige Wertsteigerungen als auch mögliche Wertverluste des zugrundeliegenden Immobilienportfolios des ZIF Immobilien Direkt Schweiz verstärken.

**Risiken im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung/ Inflation**
Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinssatzes, und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen, jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (§14 Ziff. 1 und 2 des Fondsvertrags).

**Risiken, die sich aus der Anlage in kotierte kollektive Anlagen ergeben können**
Kotierte indirekte Immobilienanlagen sind volatiler als direkte Immobilienanlagen und können eine höhere Korrelation zu Aktien- und Obligationenmärkten aufweisen.

**Erstellen von Bauten**
Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z. B. Zinsentwicklung, Mieterstruktur, Bonitätsrisiken der Mieter oder Leerstandsrisiken), welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.

**Bewertungsrisiken**
Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z. B. Zinsentwicklung, Mieterstruktur, Bonitätsrisiken der Mieter oder Leerstandsrisiken), welche nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung unterliegen. Die vom Immobilienfonds per jeweiligen Stichtag festgelegten und von den unabhängigen Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs.

**Beschränkte Liquidität**
Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich grundsätzlich durch eine eingeschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann und sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht ebenso das Risiko,

dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z. B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften, grösseren Objekten oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und/oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Dies kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken

**Umweltrisiken**
Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn grundsätzlich auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zutage tretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens führen.

**Risiken von «best effort»-Emissionen**
Emissionen können kommissionsweise («best effort» Basis) durchgeführt werden. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile (ex Bezugsrecht) kann aufgrund des jeweils geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet werden. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Asset Management Association Switzerland AMAS zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018)) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss solcher Emissionen entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/Kurses durch das Bezugsverhältnis.

**Nachhaltigkeitsrisiken:**
In jedem Stadium des Anlagelebenszyklus von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken entstehen, namentlich beim Erwerb, Grundeigentum und bei der Überbauung und Renovierung. Nachhaltigkeitsrisiken, welche den Wert einer bestimmten Liegenschaft oder eines Portfolios von Immobilienanlagen negativ beeinflussen können, betreffen insbesondere die folgenden Aspekte:

- Umwelt (Environmental): Extreme Wetterbedingungen und Risiken im Zusammenhang mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen (sog. physisches Klimarisiko), wie z. B. Überschwemmungen; Produktion von Abfall und Emission von Treibhausgas; Umweltverschmutzungsereignisse; Schädigung der Biodiversität.
- Soziales (Social): Sicherheitsprobleme im Bauwesen und bei Baumaterialien; Vorfälle im Bereich Gesundheit und Sicherheit, wie z. B. Verletzungen und Todesfälle.
- Governance (Governance): Versäumnis, neue Vorschriften, Steuern oder Industriestandards, einschliesslich der damit verbundenen Übergangsrisiken, zuerkennen und zu verstehen, um nachhaltige Aktivitäten und Praktiken im Anlagelebenszyklus von Immobilien zu bewahren oder zu fördern, wie z. B. Mindestanforderungen an die Energieeffizienz und die Energieeinsparung, die eingeführt werden können.

**Besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen:**
Das Fehlen etablierter Standards und harmonisierter Definitionen im Bereich des nachhaltigen Investierens kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann. Die fehlende standardisierte Taxnomie lässt der Fondsleitung ein gewisses subjektives Ermessen bei der Ausgestaltung und Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess, dessen Ausübung nur eingeschränkt nachvollziehbar ist. Die Fondsleitung basiert ihren Analyseprozess sodann auf von Drittanbietern bezogenen Daten (z. B. Energie-Monitoring, ESG Benchmarks, Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate, Energieausweise), deren Erhebung und Evaluation durch den jeweiligen Anbieter aufgrund eigener Prozesse bestimmt werden und deren Richtigkeit und Vollständigkeit von der Fondsleitung nur eingeschränkt überprüfbar sind. Die Verfügbarkeit von Daten zu Mietliegenschaften ist unter Umständen von der Zustimmung Dritter abhängig. Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln.

**Preisbildung am Sekundärmarkt**
Es gibt keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und die Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; der Anteilskurs kann unter Umständen erheblich vom Nettoinventarwert des Anteils abweichen (Agio/Disagio). Der vorübergehende und ausnahmsweise Aufschub der Rückzahlung der Anteile im Interesse der Gesamtheit der Anleger (siehe Fondsvertrag §17 Ziff. 5), dies u. a. wenn zahlreiche Anteile gekündigt werden, kann mit erheblichen Auswirkungen auf den Anteilskurs am Sekundärmarkt verbunden sein.
Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahrs zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet (siehe Fondsvertrag §5 Ziff. 5 in Verbindung mit §17)

**Gesetze oder Vorschriften**
Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile beeinflussen.

**Mögliche Interessenkonflikte**
Die Fondsleitung und deren Gruppengesellschaften können im Zusammenhang mit dem ZIF Immobilien Direkt Schweiz u. U. verschiedene Funktionen ausüben. Insbesondere ist die Fondsleitung auch für die Vermögensverwaltung des Fonds zuständig sowie als Vertriebsstelle desselben tätig. Obschon die Fondsleitung ausreichend Zeit und Ressourcen zur Erfüllung ihrer Aufgaben einplant und überdies einen Teil ihrer Aufgaben an Dritte übertragen hat, arbeiten die bei der Fondsleitung verantwortlichen Personen nicht ausschliesslich für den ZIF Immobilien Direkt Schweiz. Zudem ist die Zurich Insurance Group ebenfalls im Bereich der Immobilienanlagen und weiteren Dienstleistungen im Finanzbereich tätig. Aufgrund dieser Konstellationen können sich potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte ergeben. Die Fondsleitung ergreift adäquate Massnahmen, um derartige Interessenkonflikte zu reduzieren bzw. zu verhindern. Obwohl die Fondsleitung und deren Beauftragte interne Massnahmen getroffen haben, um potentielle oder tatsächliche Interessenkonflikte zu identifizieren, zu entschärfen und zu bewältigen, kann nicht ganz ausgeschlossen werden, dass Interessenkonflikte auftreten und sich zum Nachteil der Anleger auswirken

### 1.16. Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt für den Immobilienfonds ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den Bestimmungen des Fondsvertrages (vgl. §5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) können die Anleger ihre Anteile jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive den damit verbundenen Nettovermögensabfluss. In Stresstests wird der Immobilienfonds verschiedenen Extremszenarien, unter anderem grösseren Rücknahmen, ausgesetzt. Die Resultate werden analysiert und falls notwendig Massnahmen definiert, um potenzielle Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds mindestens jährlich.

## 2. Informationen über die Fondsleitung

### 2.1. Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Die Zurich Invest AG wurde 1998 gegründet und ist seit 2007/2008 im Anlagegeschäft und seit 2018 als Fondsleitung tätig.

### 2.2. Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2024 insgesamt 1 kollektive Kapitalanlage, wobei sich die Summe der verwalteten Vermogen am 30. Juni 2024 auf CHF 1'394'224'728 belief.

Weiter erbringt die Fondsleitung per 30. Juni 2024 insbesondere die folgenden Dienstleistungen für professionelle und institutionelle Kunden sowie für Privatkunden:
- Vermögensverwaltung;
- Anlageberatung;
- Anbieten von kollektiven Kapitalanlagen;
- administrative Dienstleistungen im Fondsgeschäft für Dritte und Erwerb von Beteiligungen an Gesellschaften, deren Hauptzweck das kollektive Kapitalanlagengeschäft ist;
- Geschäfte im Namen und auf Rechnung von Gesellschaften der Zurich Insurance Group sowie von Dritten;
- Geschäfte im Namen und auf Rechnung von der Zürich Anlagestiftung;
- Vermögensverwaltungsdienstleistungen für Schweizer Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen, Anlagestiftungen sowie weitere professionelle Kunden und alle Arten von kollektiven Kapitalanlagen mit Domizil in Europa;
- Bewirtschaftung und Verwaltung der von regulierten und nicht regulierten Dritten direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien;
- Treuhand;
- weitere Tätigkeiten für die Zurich Insurance Group.

**Adresse und Internetseite der Fondsleitung:**
Zurich Invest AG
Hagenholzstrasse 60
Postfach
8085 Zürich
www.zurichinvest.ch

### 2.3. Verwaltungs- und Leitorgane

**Der Verwaltungsrat der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:**
- Kamila Horackova, Präsidentin, Mitglied, Head of Regional Investment Management Europe, Managing Director, Zurich Insurance Group
- Sandro Meyer, Vizepräsident, Head Life, Member of Executive Management, Zurich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG
- Peter Teuscher, Mitglied, Head of Alternative Investments, Managing Director, Zurich Insurance Group
- Thomas Steiger, Head Distribution, Member of Executive Management, Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG
- Jochen Schwarz, Mitglied, ehem. Global Head Life; Zurich Insurance Group
- Andreea Stefanescu, Mitglied, CEO, Solufonds AG

**Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:**
- Tom Osterwalder, Geschaftsleiter
- Marcel Rova, Mitglied
- Christoph Hug, Mitglied
- Sébastien Dirren, Mitglied
- Marvin Simoni, Mitglied
- Sandra Cafazzo, Mitglied
- Philippe Niederer, Mitglied

### 2.4. Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. Juni 2018 5 Mio. CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt.

Die Fondsleitung ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG.

### 2.5. Übertragung der Anlageentscheide

Die Anlageentscheide des Immobilienfonds werden von der Zurich Invest AG nicht übertragen. Die Zurich Invest AG zeichnet sich durch eine langjährige Erfahrung im Immobilien Portfolio Management aus. Sie ist für das Portfolio Management des gesamten Immobilienbestandes der Zurich Insurance Group in der Schweiz und der Immobiliengefässe der Zürich Anlagestiftung für institutionelle Kunden mit einem totalen Anlagevolumen von insgesamt über 35 Milliarden Schweizer Franken verantwortlich. Das erfahrene Team bestehend aus über 35 Immobilienspezialisten verfügt über einen ausgezeichneten Leistungsausweis sowie einen hervorragenden Ruf in der Immobilienbranche.

### 2.6. Übertragung weiterer Teilaufgaben

Die Fondsleitung hat Teilaufgaben der Fondsadministration an die Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, (Fondsadministration) und der Bewirtschaftung an die Apleona Schweiz AG, Schaffhausen, die Wincasa AG, Winterthur und Naef Immobilier Genève SA, Genf, (alle drei Bewirtschaftung) übertragen. Es handelt sich dabei insbesondere um Aufgaben in den Bereichen administrative Bewirtschaftung, Rechnungswesen, technische Bewirtschaftung, Vertretung, Kontrolle und Reporting. Die Beauftragten zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in den übertragenen Bereichen. Es besteht die Möglichkeit, an die Vertragspartner weitere Teilaufgaben zu übertragen. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Zurich Invest AG und den Beauftragten abgeschlossene Verträge.

### 2.7. Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

## 3. Informationen über die Depotbank

### 3.1. Allgemeine Angaben zur Depotbank

Die Banque Cantonale Vaudoise (nachfolgend die «BCV») fungiert als Depotbank. Die BCV wurde durch Dekret des Waadtländer Grossrats vom 19. Dezember 1845 auf unbestimmte Zeit errichtet. Sie ist eine öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaft. Sitz und Geschäftsleitung befinden sich am Place St-François 14 in 1003 Lausanne/Schweiz. Sie kann Tochtergesellschaften, Filialen, Geschäftsstellen und Vertretungen haben.

Die BCV steht an der Spitze einer Bank- und Finanzgruppe. Diese Gruppe umfasst eine Privatbank spezialisiert auf Vermögensverwaltung, sowie drei Gesellschaften zur Leitung von Investmentfonds. Die Bank verfügt über eine Niederlassung in Guernsey (Banque Cantonale Vaudoise Guernsey Branch), die im Bereich strukturierte Finanzprodukte tätig ist. Die Eigenmittel beliefen sich per 31.12.2023 auf CHF 3'855 Millionen.

### 3.2. Weitere Angaben zur Depotbank

Die BCV ist eine kundennahe Universalbank mit mehr als 175 Jahren Geschäftserfahrung, rund 2000 Mitarbeitenden und über 60 Verkaufsstellen im Kanton Waadt. Zu ihrem Aufgabenbereich gehört es, kantonsweit alle Sektoren der Privatwirtschaft zu fördern und die öffentlichen Körperschaften bei der Finanzierung ihrer Aufgaben zu unterstützen sowie den Bedarf an Hypothekarkrediten zu decken. Zu diesem Zweck führt sie alle üblichen Bankgeschäfte für eigene Rechnung und für Rechnung Dritter aus (Art. 4 LBCV und Art. 4 der Bankstatuten). Die BCV geht ihren Geschäften vorwiegend im Kanton Waadt nach; liegt es im Interesse der Waadtländer Wirtschaft, kann sie auch an anderen Orten in der Schweiz und im Ausland tätig werden. Als Kantonalbank setzt sie sich namentlich für die Entwicklung der kantonalen Wirtschaft nach den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung ein, unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Kriterien.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften

oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat.

Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als ein ausländisches Finanzinstitut, das den Meldepflichten gemäss Modell 2 IGA («Reporting Model 2 FFI») des zwischenstaatlichen Abkommens im Sinne der Sections 1471–1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich entsprechender Verordnungen, «FATCA») unterliegt, registriert.

## 4. Informationen über Dritte

### 4.1. Zahlstellen

Zahlstelle ist die Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

### 4.2. Vertreiber

Mit der Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds ist die Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8085 Zürich, beauftragt worden. Sie kann weitere Vertriebsträger ernennen.

### 4.3. Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die CBRE (Geneva) SA als Schätzungsexperte beauftragt. Die CBRE (Geneva) SA zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und verfügt über umfassende Marktkenntnisse. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln zwischen der Fondsleitung und der CBRE (Geneva) SA abgeschlossene Verträge. Innerhalb von CBRE (Geneva) SA sind folgende natürlichen Personen verantwortlich:

- Herr Sönke Thiedemann
- Herr Julian Slickers

## 5. Weitere Informationen

### 5.1. Nützliche Hinweise

| | |
|---|---|
| Valorennummer | 43 308 927 |
| ISIN-Nummer | CH043 308 927 0 |
| Rechnungseinheit | Schweizer Franken (CHF) |

### 5.2. Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.zurichinvest.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch.

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit auf der elektronischen Plattform www.swissfunddata.ch einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.

### 5.3. Versicherungen der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Elementar-, Wasser-, Glasschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Zusätzlich wurden besondere Vereinbarungen getroffen hinsichtlich der Versicherung von besonderen Ereignissen, wie Bauunfälle, Schäden durch Tiere, Auftreten gefrorener Leitungen, Wasser- und Einbruchdiebstahlschäden an Geräten und Materialien sowie Erdbebenschäden. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Wasser- und Erdbebenschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen.

### 5.4. Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor:
   – Schweiz

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen,

deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

## 6. Weitere Anlageinformationen

### 6.1. Bisherige Ergebnisse

Die bisherigen Ergebnisse des Immobilienfonds können den Jahres- und Halbjahresberichten entnommen werden. Diese sind kostenlos bei der Fondsleitung erhältlich.

### 6.2. Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie einen laufenden Ertrag suchen und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes resp. des Kurses der Fondsanteile in Kauf nehmen und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

## 7. Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

# Teil 2: Fondsvertrag

## I Grundlagen

### §1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» besteht ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i. V. m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Zurich Invest AG, mit Sitz in Zürich.
3. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, mit Sitz in Lausanne.
4. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

## II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

### §2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern[1] einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

### §3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

   Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

   Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe §26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von §24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von §25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

   Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

   Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder

[1] Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z. B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

## §4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien von Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

   Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer:

   a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;

   b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;

   c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

   d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

   Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

   Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.
6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

   Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung

der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

## §5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle von Einzahlungen in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von §17 Ziff. 8 vorgenommen werden.
   Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement oder Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

   Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. §17 Ziff. 2).

   Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anleger sind verpflichtet, der Fondsleitung und/oder der Depotbank und ihren Beauftragten gegenüber auf Verlangen nachzuweisen, dass sie die gesetzlichen oder fondsvertraglichen Voraussetzungen für die Beteiligung am Immobilienfonds erfüllen bzw. nach wie vor erfüllen. Überdies sind sie verpflichtet, die Depotbank, die Fondsleitung und deren Beauftragte umgehend zu informieren, sobald sie diese Voraussetzungen nicht mehr erfüllen.
7. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
   b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
   b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;
   c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing).

## §6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unter-schiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von §26.

3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

   Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig auf den Namen des Anlegers geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

# III Richtlinien der Anlagepolitik

## A Anlagegrundsätze

### §7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss §8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss §12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

### §8.1 Anlagepolitik

1. 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.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

   a) Grundstücke einschliesslich Zugehör Als Grundstücke gelten:
      - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
      - Kommerziell genutzte Liegenschaften
      - Bauten mit gemischter Nutzung
      - Spezialimmobilien (Studenten-Apartments, Spitäler, Alters- und Pflegeheime, Schulen, öffentlich genutzte Liegenschaften, etc.)
      - Stockwerkeigentum
      - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
      - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)

   Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d. h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

   b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

   c) Anteile an Schweizer Immobilienfonds sowie Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, welche an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

      Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von §19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

   d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

      Die Grundstücke werden im Grundbuch auf den Namen der Fondsleitung eingetragen, unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

## §8.2 Nachhaltigkeitspolitik

1. Für den Immobilienfonds wird eine Nachhaltigkeitspolitik angewendet, welche einen **ESG-Integrations-Ansatz und die Ausrichtung auf eine Reduktion der CO²-Intensität der Anlagen** beinhaltet.

   Im Rahmen der Anlagepolitik wird für die Immobilienanlagen des ZIF Immobilien Direkt Schweiz das ökologische Ziel zur Erreichung der Zielsetzung des Bundes (Netto-Null Treibhausgasemissionen bis 2050) verfolgt.

   Bis 2030 soll als Zwischenziel eine Reduzierung der CO²-Emissionen um 30% auf Basis des Wertes von 2020 erreicht werden. Der Zielsetzung liegt eine Investitionsplanung je Liegenschaft zu Grunde.

   Der Fortschritt auf dem Absenkpfad wird jährlich ermittelt.

   Es werden grundsätzlich mit wenigen Ausnahmen (z. B. mangelnde verfügbare Daten, Ersatzneubauten/Gesamtsanierungen während der Bauzeit) alle Bestandesimmobilien berücksichtigt.

   Weitergehende Informationen sind jeweils im Jahresbericht und im Nachhaltigkeitsreport der Zurich Invest AG (abrufbar unter www.zurichinvest.ch) zu finden.

2. Im Anlageprozess werden laufend ESG-Kriterien mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment), Gesellschaft («S» für Social) und gute Geschäftsführung («G» für Governance) integriert.

   a) Der Bereich Umwelt («E») umfasst den Energie- und Treibhausverbrauch von Liegenschaften. Hierbei werden Aspekte im Bereich Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen systematisch miteinbezogen.

      Zur Erreichung der Zielsetzung hinsichtlich Reduktion der CO²-Intensität erfolgt die Orientierung anhand eines Absenkpfades der auf einem Energiedatenmanagement aufbaut. Im Fokus steht ein gesamtheitlicher Instandsetzungsansatz, der primär als Ziele die Reduktion des Energieverbrauchs sowie CO²-Emission verfolgt und folgende Massnahmen beinhalten kann:

      - grosszyklische Gesamtsanierungen (Hüllensanierung, Heizungsersatz usw.) oder Ersatzneubauten
      - Ersatz von Heizungssystemen, basierend auf erneuerbaren Energien und Wärmenetzen soweit dies möglich ist
      - Installation von Photovoltaikanlagen,
      - Installation von Anlagen zur Nutzung von E-Mobilität
      - Installation von automatischen Energieverbrauchserfassungen
      - regelmässige Betriebsoptimierungen (z. B. Kontrolle und Einstellung von haustechnischen Anlagen)

      Ausserhalb von Gesamtsanierungen und Ersatzneubauten ist vorgesehen, fossile Wärmeerzeugungen durch solche mit erneuerbaren Energien oder Anschlüssen an Verbund-Wärmenetzen zu ersetzen, wenn dies gesamtheitlich sinnvoll erscheint.

   b) Im Bereich Gesellschaft («S») werden regelmässig Feedbacks von Mietern eingeholt, ausgewertet und daraus Massnahmen abgeleitet. Wir führen die Bewirtschaftung aktiv und direkt, mit regelmässigen Qualitätskontrollen, Gesprächen und zur Ergreifung von Massnahmen zum guten Liegenschaftserhalt, sowie zur Entwicklung von Gemeinschaften und respektvollem Zusammenleben in den Liegenschaften.

   c) Den Bereich gute Geschäftsführung («G») stellen wir durch eine transparente und periodische Berichterstattung über die Fondsaktivitäten sicher.

3. Folgende operative und messbare Ziele werden verfolgt:

   Mitgliedschaft und jährliche Teilnahme an der Global Real Estate Sustainability Benchmark («GRESB»). Dieses umfassende GRESB-Rating stellt für den Immobilienfonds das bedeutsamste Nachhaltigkeitsrating dar.

   Die Resultate werden jährlich publiziert und nach Dimensionen analysiert. Darauf aufbauend werden stetige Verbesserungen angestrebt.

4. Weitere Angaben im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitspolitik finden sich im Prospekt zum Fondsvertrag.

## §9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.

2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.

3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu zwölf Monaten.

4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu zwölf Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 Prozent des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach §14 Ziff. 2 anzurechnen.

5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

# B Anlagetechniken und -instrumente

## §10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

## §11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

## §12 Derivate

1. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen

   Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag und im Prospekt genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt. Zudem müssen die den Derivaten zu Grunde liegenden Basiswerte nach diesem Fondsvertrag als Anlagen zulässig sein.

2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Derivatpositionen beschränkt und in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bzw. der Reduktion einer Verpflichtung ähnlich. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt somit weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf. Die Fondsleitung muss jederzeit in der Lage sein, die mit Derivaten verbundenen Liefer- und Zahlungsverpflichtungen nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung aus dem Fondsvermögen zu erfüllen.

3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:

   a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswerts und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;

   b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;

   c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.

   Im Übrigen wird auf die KKV-FINMA, 3. Abschnitt (Art. 23–49) verwiesen.

4. a) Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Bst. b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.

   b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
      – von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
      – für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;
      – in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.

   c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Markt-, ein Zins-, oder ein Währungsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.

   d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.

5. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.

6. a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder der Garant das von der Kollektivanlagengesetzgebung vorgeschriebene Mindestrating gemäss Art. 33 KKV-FINMA aufzuweisen.

   b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

   c) Ist für ein OTC abgeschlossenes Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis jederzeit anhand von Bewertungsmodellen, die angemessen und in der Praxis anerkannt sind, auf Grund des Verkehrswerts der Basiswerte nachvollziehbar sein. Darüber hinaus müssen vor einem Abschluss konkrete Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien eingeholt und muss unter Berücksichtigung des Preises, der Bonität, der Risikoverteilung und des Dienstleistungsangebots der Gegenparteien das vorteilhafteste Angebot akzeptiert werden. Der Abschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.

7. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektivanlagengesetzgebung zu berücksichtigen.

8. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
   – zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
   – zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Immobilienfonds;
   – zu den Gegenparteirisiken von Derivaten; und
   – zur Sicherheitenstrategie.

### §13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefen oder anderen vertraglichen Grundpfandrechten.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

### §14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt einen Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

## C Anlagebeschränkungen

### §15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 Prozent des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss §8.1 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
   a) Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten) gemäss §8.1 Ziff. 2 Bst. a) 6. Spiegelstrich insgesamt bis höchstens 30 Prozent;
   b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 Prozent;
   c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 Prozent;
   d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 10 Prozent;
   e) Spezialimmobilien gemäss §8.1 Ziff. 2 Bst. a) 4. Spiegelstrich bis höchstens 20 Prozent;
   f) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 Prozent.

## IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

### §16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet. Zusätzlich können per Ende eines Kalendermonats indikative Inventarwerte berechnet werden.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten (siehe Prospekt). Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

## §17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Handel sowie Sacheinlagen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an. Im Zusammenhang mit Sacheinlagen besteht jedoch keine Pflicht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten (siehe §17 Ziff. 12).
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit §5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
   a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
   b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

   Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss §16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss §18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss §18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 Schweizer Franken gerundet.

   Die Nebenkosten für den Ankauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

   Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. 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.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

   Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Immobilienfonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

   Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.
9. Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht der Angaben zu den einzelnen übernommenen Immobilienwerten und deren Wert am Übertragungsstichtag der Übernahme, die Schätzberichte der ständigen Schätzungsexperten sowie die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in Bar enthält.

10. Die Depotbank überprüft in jedem Einzelfall die Einhaltung der Treuepflicht und der sonstigen obgenannten Bedingungen sowie die zeitgleiche Bewertung der einzuliefernden Anlagen und der entsprechenden Fondsanteile. Sie meldet allfällige Vorbehalte oder Beanstandungen sogleich der Prüfgesellschaft. Im Jahresbericht sind sämtliche Sacheinlagetransaktionen und insbesondere auch die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen zu erwähnen.
11. Die Prüfgesellschaft der Fondsleitung bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
12. Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

## V Vergütungen und Nebenkosten

### §18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 Prozent des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zur Zeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2,0 Prozent des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
3. Bei der Rücknahme von Anteilen erhebt die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (vgl. §17 Ziff. 3). Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
4. Für die Auszahlung des Liquidationsbetreffnisses im Falle der Auflösung des Immobilienfonds kann den Anlegern auf dem Inventarwert ihrer Anteile eine Kommission von 0,5 Prozent berechnet werden.

### §19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1 Prozent des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission).

   Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in §4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0,10 Prozent des Gesamtfondsvermögens (Depotbankkommission). Die Zahlung erfolgt vierteljährlich auf der Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals.

   Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 0,5 Prozent des Bruttobetrages der Ausschüttung.
4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

   a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

   b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

   c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

   d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;

   e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;

   f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;

   g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;

   h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;

i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;

j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;

k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.

5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

   a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;

   b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und Sanierung;

   c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;

   d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten, einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;

   e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen

   f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger

   g) Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds;

   h) Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden

6. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

   a) Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie Übernahmen von Grundstücken und Liegenschaften (Sacheinlagen), bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises bzw. des Übernahmewerts;

   b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 4% der Baukosten und für Entwicklung von unbebauten Grundstücken maximal 3% der Baukosten. Als Baukosten gelten dabei alle im Zusammenhang mit der Erstellung der Immobilie anfallenden Kosten mit Ausnahme der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten für das Grundstück.

   c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Nettomietzinseinnahmen;

7. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.

8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

9. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach §19 Anspruch hat.

10. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren, bezahlen.

11. Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 2,50% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

12. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

## VI Rechenschaftsablage und Prüfung

### §20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken.

2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni.

3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss §5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### §21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

### §22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.

   Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

   Bis zu 30 Prozent des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
   - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 Prozent des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds beträgt, und
   - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII Publikationen des Immobilienfonds

### §23

1. Das Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Publikationsorgan. Der Nettoinventarwert ist jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und wird jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## IX Umstrukturierung und Auflösung

### §24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausgezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
   a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
   b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
      - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne

- die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
- die Rücknahmebedingungen
- die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;

d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss §19 Ziff. 4.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach §23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

### §25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## X Änderung des Fondsvertrages

### §26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, Anteilsklassen zu vereinigen oder die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages (inkl. Vereinigung von Anteilsklassen) können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss §23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

### §27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.
2. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
3. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
4. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 7. November 2023 in Kraft.
5. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 22.06.2023.
6. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach
7. Art. 35a Abs. 1 Bst. a–g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
8. Genehmigt von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 20. Oktober 2023.

**Die Fondsleitung**
Zurich Invest AG, Zürich

**Die Depotbank**
Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

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

ZURICH ZURICH Die abgebildeten Zeichen sind Markenzeichen der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG und als solche weltweit eingetragen.

ZH19120d-2504

ZURICH