

# Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

## **ZIF Immobilien Direkt Schweiz: Kapitalerhöhung für den Erwerb einer Tranche von Liegenschaften**

***Bezugsfrist vom 16. bis zum 27. September 2019, 12.00***

Zürich, 22. August 2019 – Die Fondsleitung Zurich Invest AG plant für den Immobilienfonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» eine zweite Tranche an Liegenschaften zu erwerben. Sie führt zum Zweck der Finanzierung des Erwerbs eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht in der Höhe von rund 330 Millionen Schweizer Franken durch.

### **Kapitalerhöhung**

Die Emission erfolgt kommissionsweise auf „best-effort“-Basis im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz. Es werden maximal 3'201'373 neue Anteile ausgegeben (1 zu 1). Damit erhöht sich die Anzahl der Anteile im Umlauf auf maximal 6'402'746 Anteile. Sofern nicht alle Bezugsrechte ausgeübt werden, kann die Fondsleitung nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile übernehmen oder diese mit der gebotenen Sorgfalt am Markt platzieren.

Die Fondsleitung verwendet den Emissionserlös für den Erwerb eines Immobilien-Portfolios von 24 Bestandesliegenschaften der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Die Finma hat der Fondsleitung für den Erwerb der 24 Liegenschaften am 22. Juli 2019 eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV bewilligt.

### **Das Liegenschaftsportfolio der zweiten Tranche**

Das Liegenschaftsportfolio der zweiten Tranche zeichnet sich durch ausgezeichnete Lagen in den Regionen Zürich, Genfersee und Mittelland aus. Der Wohnanteil liegt flächenmässig bei über 90 Prozent. Die verbleibende kommerzielle Nutzung verteilt sich auf die Nutzungsarten Verkauf, Lager und Büro. Über 60 Prozent der Immobilien liegen in der Region Zürich. An zweiter Stelle vertreten ist die Region Genfersee mit rund 20 Prozent und an dritter Stelle die Region Mittelland mit 12 Prozent.

### **Jahresbericht 2018/2019**

Das verkürzte erste Geschäftsjahr (7 Monate) konnte per 30. Juni 2019 mit einer soliden Wertentwicklung abgeschlossen werden. Das Nettoanlagevermögen (NAV) nahm in der Berichtsperiode um 3,69 Prozent zu, basierend auf den Mieterträgen und der Wertzunahme der Liegenschaften. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. Juni 2019 bei 103.69 Schweizer Franken.

### Ausschüttung an die Anleger (ex-Datum 11. September 2019)

Für die Gewinnverteilung stehen per 30. Juni 2019 4'802'060.00 Schweizer Franken zur Verfügung, was einer Ausschüttung von 1.50 Schweizer Franken pro Anteil entspricht. Dies ergibt eine Ausschüttungsrendite von 1,44 Prozent auf Basis des ausserbörslichen Kurses. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt per 14. Oktober 2019. Der Jahresbericht per 30. Juni 2019 ist auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) bzw. [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch) verfügbar.

### Fondsportrait

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger mit einem starken Fokus auf Wohnnutzung bzw. gemischte Nutzung. Die gehaltenen Liegenschaften befinden sich in direktem Grundbesitz. Es ist vorgesehen, dass nach der dreijährigen Aufbauphase und nach erfolgreicher Übertragung von drei Tranchen (2018 – 2020) insgesamt 66 Liegenschaften das initiale Immobilienportfolio im Wert von über einer Milliarde Schweizer Franken bilden werden.

Fondsstammdaten	
Name	ZIF Immobilien Direkt Schweiz
Valor / ISIN bestehende Anteile	43308927/ CH0433089270
Fondswährung	CHF
Ertragsverwendung	ausschüttend
Rechtsform	Vertraglicher Anlagefonds
Anlegerkreis	Beschränkt auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3, 3 <sup>bis</sup> und 3 <sup>ter</sup> KAG
Fondsleitung/Vertrieb	Zurich Invest AG, Zürich
Depotbank/ Ausserbörslicher Handel	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Details zur Kapitalerhöhung	
Valor / ISIN Bezugsrecht	47552887 / CH0475528870
Bisherige Anzahl Anteile	3'201'373
Neu emittierte Anteile	Maximal 3'201'373
Bezugsverhältnis	Ein bisheriger Anteil (ein Bezugsrecht) berechtigt zum Bezug von einem neuen Anteil des ZIF Immobilien Direkt Schweiz gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.
Emissionsvolumen	Rund 330 Mio. CHF

Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise (auf «best effort»-Basis) im Rahmen eines Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt.
Bezugsfrist	Montag, 16. September 2019 bis Freitag, 27. September 2019, 12:00 Uhr (MESZ)
Liberierung	Montag, 14. Oktober 2019
Ausgabepreis und Ausgabekommission	CHF 105.68 pro neuer Anteil (die Ausgabekommission von 2,00% zugunsten der Fondsleitung ist im Preis inbegriffen)
Bezugsrechtshandel	Während der Bezugsfrist findet kein offizieller Bezugsrechtshandel statt.
Formel Berechnung Bezugsrechtspreis	Nach Bezugsfristende nicht ausgeübte Bezugsrechte werden durch neue oder die über ihre Bezugsrechte hinaus zeichnenden Investoren gemäss folgender Formel entgolten: (Durchschnitt der Geldkurse des Fondsanteils am Sekundärmarkt während der Bezugsfrist abzüglich Ausgabepreis) geteilt durch eins. Resultiert kein positiver Wert des Einheitspreises der Bezugsrechte, beträgt der Wert des Bezugsrechts null.
Verwendung des Emissionserlöses	Der Emissionserlös wird für den Erwerb eines Liegenschaftsportfolios von rund CHF 426 Mio. verwendet.

Der Emissionsprospekt ist auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) bzw. [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch) verfügbar.

### Zurich Invest AG

Postfach

8085 Zürich

Telefon +41 (0)44 628 78 88

[zurichinvest@zurich.ch](mailto:zurichinvest@zurich.ch)

[www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch)

### Disclaimer

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3, 3<sup>bis</sup> und 3<sup>ter</sup> des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen. Anleger müssen in der Schweiz domiziliert sein. Die vollständigen Angaben zu diesem Immobilienfonds können dem jeweils verfügbaren Jahresbericht und den Dokumenten entnommen werden, welche die Grundlage für eine Investitionsentscheidung des Anlegers bilden. Diese Dokumente können kostenlos bei der Fondsleitung, der Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich, oder bei der Depotbank, Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne angefordert werden.