

Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

ZIF Immobilien Direkt Schweiz: Kapitalerhöhung und Jahresabschluss 2019/2020

Bezugsfrist vom 21. September bis zum 2. Oktober 2020, 12.00

Zürich, 4. September 2020 – Die Fondsleitung Zurich Invest AG plant für den Immobilienfonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» eine dritte Tranche an Liegenschaften zu erwerben. Sie führt zum Zweck der Finanzierung des Erwerbs eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht in der Höhe von rund 340 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. Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zugeteilt. Zwei Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» gegen Bezahlung des Ausgabepreises. Damit erhöht sich die Anzahl der Anteile im Umlauf auf maximal 9'604'119 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 oder nicht gezeichnete Anteile werden nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung verwendet den Emissionserlös für den Erwerb eines Immobilienportfolios von 20 Bestandesliegenschaften der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Die Finma hat der Fondsleitung für den Erwerb der 20 Liegenschaften am 17. Juli 2020 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 dritten Tranche

Das Liegenschaftsportfolio der dritten Tranche zeichnet sich durch ausgezeichnete Lagen in den Regionen Zürich, Basel Genfersee, Zentralschweiz und Mittelland aus. Der Wohnanteil liegt flächenmässig bei rund 80 Prozent. Die verbleibende kommerzielle Nutzung verteilt sich auf die Nutzungsarten Verkauf, Lager und Büro. Rund 50 Prozent der Immobilien liegen in der Region Zürich. An zweiter Stelle vertreten ist die Region Genfersee mit rund 30 Prozent und an dritter Stelle die Region Mittelland mit 8 Prozent.

Jahresabschluss 2019/2020

Das zweite Geschäftsjahr konnte per 30. Juni 2020 mit einer soliden Wertentwicklung abgeschlossen werden. Mit der Kapitalerhöhung im Oktober 2019 hat das Nettoanlagevermögen (NAV) um 343'790'245 Schweizer Franken zugenommen und steht per 30. Juni 2020 bei

675'728'325 Schweizer Franken. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. Juni 2020 bei 105.54 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 3,28 Prozent entspricht.

Ausschüttung an die Anleger (ex-Datum 16. September 2020)

Für die Gewinnverteilung stehen per 30. Juni 2020 17'607'552 Schweizer Franken zur Verfügung, was einer Ausschüttung von 2.75 Schweizer Franken pro Anteil entspricht. Dies ergibt eine Ausschüttungsrendite von 2,35 Prozent auf Basis des ausserbörslichen Kurses und es resultiert eine Ausschüttungsquote von 82,44 Prozent. Die Auszahlung an die Anleger erfolgt per 21. Oktober 2020. Der Jahresbericht per 30. Juni 2020 ist auf www.swissfunddata.ch bzw. 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 (2018/2019/2020) insgesamt 66 Liegenschaften das initiale Immobilienportfolio im Wert von weit 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 und 3 ^{ter} KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG) |
| Fondsleitung/Vertrieb | Zurich Invest AG, Zürich |
| Depotbank/ Ausserbörslicher Handel | Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne |

| Details zur Kapitalerhöhung | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Valor / ISIN Bezugsrecht | 56 537 730 / CH0565377303 |
| Bisherige Anzahl Anteile | 6'402'746 |
| Neu emittierte Anteile | Maximal 3'201'373 |

| | |
|--|--|
| Bezugsverhältnis | Jedem bisherigen Anteil wird ein Bezugsrecht zuge- teilt. Zwei Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einem neuen Anteil des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar. |
| Emissionsvolumen | Rund 340 Mio. CHF |
| Art der Emission | Die Emission wird kommissionsweise (auf «best ef- fort»-Basis) im Rahmen eines Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. |
| Bezugsfrist | Montag, 21. September 2020 bis Freitag, 2. Oktober 2020, 12:00 Uhr |
| Liberierung | Mittwoch, 21. Oktober 2020 |
| Ausgabepreis und Ausgabekommission | CHF 105.81 netto pro neuen Anteil. Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag festge- legt und auf CHF 0.01 gerundet. Er basiert auf dem Nettoinventarwert (nach Ausschüttung) per 30. Juni 2020 und schliesst den Einkauf in den laufenden Er- trag für die Periode vom 1. Juli bis 21. Oktober 2020 sowie die Ausgabekommission gemäss Fondsvertrag ein. |
| Bezugsrechtshandel | Während der Bezugsfrist findet kein offizieller Bezugs- rechtshandel statt. |
| Formel Berechnung Bezugsrechtspreis | Nach Bezugsfristende nicht ausgeübte Bezugsrechte werden durch neue oder die über ihre Bezugsrechte hinaus zeichnenden Investoren gemäss folgender For- mel entgolten: Theoretischer Bezugsrechtspreis, basierend auf dem anhand von Nachfrage und Angebot in der Periode vom 21. September bis 2. Oktober 2020 ermittelten Durchschnittskurs (Geldkurs) der Anteile abzüglich des Ausgabepreises geteilt durch zwei. Ergibt die Berechnung keinen positiven Wert, beträgt der Wert des Bezugsrechts null. |
| Verwendung des Emissionserlöses | Der Emissionserlös wird für den Erwerb eines Liegen- schaftsportfolios von rund CHF 487 Mio. verwendet. |

Der Emissionsprospekt ist auf www.swissfunddata.ch bzw. www.zurichinvest.ch verfügbar.

Zurich Invest AG

Postfach

8085 Zürich

Telefon +41 (0)44 628 78 88

zurichinvest@zurich.ch

www.zurichinvest.ch

Disclaimer

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger i.S.v. Art. 10 Abs. 3 und 3^{ter} des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 (FIDLEG). US-Personen, selbst wenn sie in der Schweiz wohnhaft sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds erwerben. Die vollständigen Angaben zu diesem Immobilienfonds können dem jeweils verfügbaren Jahresbericht und den Dokumenten entnommen werden, welche die Grundlage für einen Investitionsentscheid 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.