

Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006

Einmalige Veröffentlichung

Mitteilung an die Anleger des ZIF Immobilien Direkt Schweiz

ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger

Änderungen des Fondsvertrages

Die Zurich Invest AG, Zürich, als Fondsleitung, mit Zustimmung der Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne, als Depotbank, beabsichtigt, vorbehältlich der Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA («FINMA»), den Fondsvertrag des ZIF Immobilien Direkt Schweiz (nachfolgend der «Immobilienfonds») wie folgt zu ändern:

1. Erweiterung des Anlegerkreises

Der Anlegerkreis des Immobilienfonds ist derzeit auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 des Fondsvertrags beschränkt. Mit Blick auf eine geplante Börsenkotierung beabsichtigt die Fondsleitung, die Beschränkung des Anlegerkreises aufzuheben und den Anlegerkreis neu auch auf nicht qualifizierte Anleger zu erweitern.

In diesem Zusammenhang werden insbesondere die folgenden Änderungen vorgenommen:

- a) Auf die Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 wird künftig verzichtet. Der Kreis der Anleger ist nicht mehr beschränkt (§ 1 Ziff. 4 und § 5 Ziff. 1).
- b) Die Bestimmungen in § 1 Ziff. 5 lit. a und b sowie im letzten Absatz von § 1 Ziff. 5, wonach die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG den Immobilienfonds einerseits von der Pflicht zur Erstellung eines Prospekts und eines Halbjahresberichtes und andererseits im Zusammenhang mit der Einbringung von Anlagen in der Form einer Sacheinlage von der Pflicht, neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbieten zu müssen, befreit hat, werden gestrichen.

Entsprechend wird der Anhang durch einen Prospekt ersetzt. Mit Bezug auf die im Fondsvertrag vorgesehene Möglichkeit von Sacheinlagen wird neu in § 17 Ziff. 1 festgehalten, dass die Fondsleitung neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anbietet, wobei im Zusammenhang mit Sacheinlagen jedoch keine Pflicht besteht, die neuen Anteile zuerst den bisherigen Anlegern anzubieten (mit Verweis auf § 17 Ziff. 12) und es wird neu ein Halbjahresbericht, der innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht wird (§ 20 neu Ziff. 4), sowie ein Basisinformationsblatt erstellt. In diesem Zusammenhang wird § 1 Ziff. 8 gestrichen. 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 (§ 23 Ziff. 4).

- c) Die Bestimmung § 4 Ziff. 7, wonach die Depotbank sicherstellt, dass der Kreis der Anleger stets auf qualifizierte Anleger gemäss § 5 Ziff. 1 beschränkt bleibt, wird gelöscht.

2. Weitere Änderungen des Fondsvertrages

2.1 § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

Gemäss § 1 Ziff. 5 Bst. c) hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank in Anwendung von Art. 10 Abs. 5 KAG den Immobilienfonds von der Pflicht befreit, lediglich bei Vorliegen eines bewilligten Bauvorhabens Anlagen in unbebaute Grundstücke zu tätigen, wobei derartige Anlagen jedoch

Anlagebeschränkungen unterworfen sind. Die Befreiung von dieser Vorschrift wird nicht mehr benötigt. Entsprechend wird § 1 Ziff. 5 Bst. c) gestrichen.

§ 1 Ziff. 7, wonach im Rahmen der Lancierung des Immobilienfonds die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Zürich, Bereich Einzelleben, der Fondsleitung zuhanden des Immobilienfonds über drei Jahre und in drei Tranchen ein Liegenschaftenportfolio von 66 Liegenschaften gegen Barzahlung veräusserte (jede der drei Tranchen wurde separat durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet und deren Übertragung durch die FINMA bewilligt), wird infolge Abschlusses der Transaktionen gelöscht.

2.2 § 3 Die Fondsleitung

In § 3 Ziff. 3 wird die Regelung betreffend die Delegation bzw. Übertragung von Aufgaben an den Musterfondsvertrag eines schweizerischen Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 20. Mai 2015 (Stand am 24. Januar 2022) angepasst und lautet neu wie folgt:

«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.»

Der gesamte zweite Absatz von § 3 Ziff. 5, wonach die Fondsleitung dafür verantwortlich ist, dass sie mindestens ein Institut (eine Bank oder ein Effektenhändler mit Sitz in der Schweiz) benennt, welches für den Immobilienfonds den ausserbörslichen Handel von Anteilen sicherstellt, wird aufgrund der geplanten Börsenkotierung gelöscht.

§ 3 Ziff. 8 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«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 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.»

2.3 § 5 Die qualifizierten Anleger (neu: § 5 Die Anleger)

In § 5 Ziff. 5 wird der Satz, wonach eine Kündigung erstmals auf den 30. Juni 2019 mit Wirkung auf den 30. Juni 2020 möglich ist, gelöscht.

2.4 § 6 Anteile und Anteilklassen

Die bisherige Ziff. 3 in § 6 wird gelöscht. Die Ziff. 1 (neu Ziff. 4) und Ziff. 2 (neu Ziff. 5) in § 6 werden beibehalten. Es wird eine neue Ziff. 1, 2 und 3 in § 6 eingefügt, die wie folgt lauten:

«Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.» (§ 6 neu Ziff. 1)

«Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.» (§ 6 neu Ziff. 2)

«Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.» (§ 6 Ziff. 3)

2.5 § 8.1 Anlagepolitik

§ 8.1 Ziff. 2 Bst. a) sechster Spiegelstrich wird einerseits dahingehend angepasst, dass unbebaute Grundstücke ohne rechtskräftige Baubewilligung neu nicht mehr als Anlagen des Immobilienfonds zugelassen sind. Andererseits wird ergänzt, dass mit der Ausführung der Bauarbeiten vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können muss. § 8.1 Ziff. 2 Bst. a) sechster Spiegelstrich lautet neu wie folgt:

«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.»

In Bezug auf § 8.1 Ziff. 2 Bst. a) siebter Spiegelstrich wird präzisiert, dass unter dem Begriff Baurechtsgrundstücke auch Bauten und Baudienstbarkeiten fallen.

§ 8.1 Ziff. 4 wird dahingehend ergänzt, dass die Einzelheiten zum Liquiditätsmanagement der Fondsleitung im Prospekt offengelegt werden.

2.6 § 12 Derivate

In § 12 wird eine neue Ziff. 8 eingefügt, wonach der Prospekt weitere Angaben enthält 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.

2.7 § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

§ 15 Ziff. 4 Bst. a) wird dahingehend angepasst, dass die Risikoverteilungsvorschrift betreffend den Anteil für Bauland ohne rechtskräftige Baubewilligung von höchstens 10% gestrichen wird. § 15 Ziff. 4 Bst. a) lautet entsprechend neu wie folgt:

«Bauland (inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten) gemäss §8.1 Ziff. 2 Bst. a) 6. Spiegelstrich insgesamt bis höchstens 30 Prozent;»

2.8 § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen, Handel sowie Sacheinlagen

§ 17 Ziff. 2 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«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.»

§ 17 Ziff. 3 wird dahingehend angepasst, dass der jeweils angewandte Satz aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich ist (bis anhin: *«Der bei Rücknahme jeweils angewandte Satz wird in der entsprechenden Abrechnung ausgewiesen»*).

§ 17 Ziff. 9 wird ersatzlos gestrichen.

§ 17 Ziff. 10 wird der Passus *«und den Bericht über die Marktkonformität des Kaufpreises des zweiten unabhängigen Schätzungsexperten enthält»* infolge der ersatzlosen Streichung von Ziff. 9 entfernt.

2.9 § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

§ 18 Ziff. 2 wird angepasst und lautet neu wie folgt:

«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.»

In § 18 Ziff. 3 wird ergänzt, dass der jeweils angewandte Satz aus dem Prospekt ersichtlich ist.

2.10 § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

In § 19 Ziff. 1 und 2 wird jeweils der Satz, dass für das erste Quartal das Emissionsvolumen gilt, gestrichen. Zudem wird in § 19 Ziff. 1 und 2 jeweils ergänzt, dass der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission bzw. der Depotbankkommission jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich ist.

In § 19 Ziff. 4 Bst. g) wird ergänzt, dass die Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahresberichte und neu auch Halbjahresberichte des Immobilienfonds haben.

Es wird in § 19 eine neue Ziff. 11 betreffend die Verwaltungskommission der Zielfonds eingefügt, die wie folgt lautet:

«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.»

2.11 § 23 Publikationen des Immobilienfonds

§ 23 Ziff. 3 wird dahingehend ergänzt, dass der Nettoinventarwert jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar ist und jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert wird.

3. Formelle Änderungen

Es werden weitere formelle Änderungen und Aktualisierungen vorgenommen, welche die Interessen der Anleger nicht tangieren und daher nicht veröffentlicht werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2bis der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) informieren wir die Anleger darüber, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a – g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Damit unterliegen die unter den Ziffern 1 und 2.1 bis 2.7 hiervor aufgeführten Änderungen der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Im Weiteren weisen wir die Anleger in Übereinstimmung mit Art. 27 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) darauf hin, dass sie gegen die vorstehenden Fondsvertragsänderungen innert 30 Tagen nach der Publikation bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA, Laupenstrasse 27, CH-3003 Bern, Einwendungen erheben oder dass sie unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen können, sofern diese nicht gestützt auf Art. 27 Abs. 3 KAG i.V.m. Art. 41 Abs. 1bis KKV vom Einwendungsrecht ausgenommen sind.

Die Änderungen im Wortlaut, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

Zürich, 19.09.2023

Die Fondsleitung: Zurich Invest AG, Zürich

Die Depotbank: Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne