

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Halbjahresbericht 2024/2025

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds



Inhalt

Verwaltung und Organe	3
Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger	4
Wichtiges in Kürze	5
Bericht des Portfoliomanagements	7
Vermögensrechnung	9
Erfolgsrechnung	10
Anhang	11

Titelbild

Avenue de la Gare 1 in Freiburg:

Eine kommerziell genutzte Multi-Tenant-Liegenschaft an zentraler Lage direkt beim Bahnhof Freiburg.

Verwaltung und Organe

Fondsleitung

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Verwaltungsrat	Name	Funktion
	Kamila Horácková	Präsidentin, Head of Regional Investment Management Europe, Managing Director, Zurich Insurance Group
	Sandro Meyer	Vizepräsident, Head of Life, Member of Executive Management Zurich Switzerland, Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG
	Peter Teuscher	Mitglied, Head of Alternative Investments, Managing Director, Zurich Insurance Group
	Andreas Henke	Mitglied, Chief Financial Officer Zurich Switzerland, Member of Executive Management Zurich Switzerland, Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG
	Dr. Jochen Schwarz	Mitglied
	Andreea Stefanescu	Mitglied, CEO, Solutions & Funds SA

Geschäftsleitung	Name	Funktion
	Tom Osterwalder	Geschäftsleiter
	Marcel Rova	Mitglied
	Christoph Hug	Mitglied
	Marvin Simoni	Mitglied
	Sébastien Dirren	Mitglied
	Sandra Cafazzo	Mitglied
	Philippe Niederer	Mitglied

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne

Regelmässiger ausserbörslicher Handel

Bank J. Safra Sarasin AG, Bleicherweg 1, 8001 Zürich

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

Zahlstelle

Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne

Vertriebsträger

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexpertinnen und -experten

CBRE (Geneva) SA, Quai des Bergues 17, 1201 Genf

- Sönke Thiedemann
- Yves Cachemaille

Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Schweiz AG, Ebnatstrasse 91a, 8200 Schaffhausen

Wincasa AG, Theaterstrasse 17, 8400 Winterthur

Naef Immobilier Genève SA, Avenue Eugène-Pittard 14-16, 1206 Genf

Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

Änderung des Fondsvertrages

Der Fondsvertrag des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» gilt seit dem 7. November 2023 unverändert.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank.

Änderungen des Verwaltungsrates der Fondsleitung

In der Berichtsperiode gab es keine Änderungen im Verwaltungsrat der Fondsleitung.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

In der Berichtsperiode gab es keine Änderungen in der Geschäftsleitung der Fondsleitung.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Wichtiges in Kürze

Eckdaten

Valorennummer: 43 308 927
 Gründungsjahr: 2018
 Anlagenfonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds

Anteile

		31.12.2024	30.06.2024
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	9'604'119	9'604'119
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	104.70	106.06
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	104.70	106.06
Schlusskurs	CHF	118.00	116.00
Höchster Kurs	CHF	121.00	117.00
Tiefster Kurs	CHF	113.00	102.00

Vermögensrechnung

		31.12.2024	30.06.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'397'205'000	1'410'355'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'236'368'947	1'256'529'742
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'418'953'962	1'418'523'135
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	26,17	25,31
Fremdkapitalquote	in Prozent	29,13	28,19
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	1,36	1,38
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	1,56	1,63
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'005'594'138	1'018'600'386

Angaben frühere Jahre

Berichtsjahr	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.06.2023	1'016'729'493	105.86
30.06.2024	1'018'600'386	106.06
31.12.2024	1'005'594'138	104.70

Wichtiges in Kürze (Fortsetzung)

Erfolgsrechnung

		01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	25'372'811	26'290'128
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3,10	2,95
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-2'516'718	-2'627'236
Nettoertrag	CHF	12'285'482	12'265'174
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1'730'564	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-610'966	0
Gesamterfolg	CHF	13'405'079	12'265'174

Rendite und Performance

		31.12.2024	30.06.2024
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n.a.	2,75
Ausschüttungsrendite	in Prozent	n.a.	2,37
Ausschüttungsquote	in Prozent	n.a.	103,23
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	in Prozent	1,32	2,78
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	in Prozent	1,14	2,43
Performance ¹	in Prozent	4,17	-1,12
Anlagerendite ¹	in Prozent	1,35	2,86
Nettorendite der fertigen Bauten ¹	in Prozent	1,57	3,04
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	63,92	64,55
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²	in Prozent	0,77	0,79
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ²	in Prozent	0,98	0,99
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ²	in Prozent	1,07	1,10
Agio	in Prozent	12,70	9,37

¹ Berechnung für die vergangenen 6 Monate.

² Berechnung für die vergangenen 12 Monate.

Bericht des Portfoliomanagements

1. Juli 2024 bis
31. Dezember 2024

Aktivitäten des Portfoliomanagements

In der ersten Geschäftsjahreshälfte war die Vermietungssituation weiterhin stabil und geprägt durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Insgesamt liegt die Mietzinsausfallrate des Portfolios bei tiefen 2,96 Prozent, wobei sich die Leerstände auf einzelne Wohnungen und kleinere Gewerbeflächen beschränken. Weiter ist rund ein Drittel der Mietzinsausfälle auf Parkplätze in älteren und daher teilweise überdimensionierten Tiefgaragen zurückzuführen, welche einen Sockelleerstand im Portfolio darstellen. Die Mietzinseinnahmen fallen per 31. Dezember 2024 mit 25'372'811 Schweizer Franken planmässig rund 3,50 Prozent tiefer aus als in der gleichen Periode im Vorjahr. Grund dafür sind die drei Entwicklungsprojekte, die sich im Geschäftsjahr 2024/2025 zeitgleich und vollständig entmietet in der Ausführungsphase befinden. Dies ist ein zeitlich limitierter Effekt. Die Erschliessung von signifikantem Flächen- und Mietzinspotenzial wird nach erfolgter Wiedervermietung die Ertragskraft des Portfolios deutlich steigern.

Das grösste Entwicklungsprojekt des Portfolios, der Ersatzneubau an der «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich, erreichte einen der wichtigsten Meilensteine: Am 1. Oktober 2024 konnte die Liegenschaft planmässig und vollständig entmietet an den Totalunternehmer übergeben werden. Nach einer geplanten Bauzeit von 2,5 Jahren werden im Frühling 2027 insgesamt 255 neue Wohnungen bezugsbereit. Dies entspricht mehr als einer Verdoppelung der bisherigen vermietbaren Wohnfläche. Am 1. Juli 2024 wurden auch die beiden Bauprojekte «Liebenauweg» in Luzern und «Baarerstrasse» in Zug planmässig an den Totalunternehmer übergeben. Die Wohnliegenschaft an bevorzugter Wohnlage in Luzern wird energetisch saniert und um ein Vollgeschoss erweitert. Damit schaffen wir zusätzlichen Wohnraum und setzen Nachhaltigkeitsansprüche um. Der Bezug der 22 Wohnungen ist nach einer Bauzeit von nur elf Monaten auf den 1. Juni 2025 vorgesehen. Die Erstvermietung der neuen Wohnungen ist aufgesetzt und erste Mietverträge konnten bereits abgeschlossen werden. In Zug wird die gemischt genutzte Liegenschaft an der «Baarerstrasse» ebenfalls gesamtsaniert, wobei hier der Nutzungsspiegel optimiert wird und eine Teilumnutzung von Büro- zu Wohnflächen erfolgt. Das Projekt wird mit einer Bauzeit von rund 18 Monaten umgesetzt. Für die drei genannten Projekte werden rund 130 Millionen Schweizer Franken investiert. Nach Fertigstellung wird gemäss heutiger Markteinschätzung ein zusätzlicher Mietertrag von mindestens sechs Millionen Schweizer Franken erwartet. Dieser Mehrertrag wird sich sowohl positiv auf die Mietzinseinnahmen als auch wesentlich auf die Wertentwicklung der Liegenschaften auswirken. Zudem sind weitere Projekte in der Planung. Eine Baueingabe für die Sanierung einer Wohnliegenschaft in der Stadt Zürich erfolgte bereits im Oktober 2024.

Im Bestandsportfolio liegt der Fokus weiter auf aktivem Asset Management zur Optimierung von Erträgen. So konnte in der Berichtsperiode unter anderem bei der Geschäftsliegenschaft «Bahnhofstrasse» in Zug ein Mietvertrag für eine Bürofläche mit 116 Quadratmeter mit Bezug per 1. März 2025 unterzeichnet werden. Eine Zusammenlegung von Kleinflächen mit Teilsanierung sowie eine neue Erschliessung der Fläche hat die Attraktivität deutlich gesteigert und zu einem erfolgreichen Mietvertragsabschluss geführt. Ein weiterer Vermietungserfolg konnte in der Liegenschaft «St. Johannis-Vorstadt 58» in Basel erzielt werden. Für die rund 210 Quadratmeter grosse Gastrofläche wurde ein neuer Zehnjahresvertrag mit einem etablierten Gastrobetreiber abgeschlossen.

Im Bereich Nachhaltigkeit wurde der Fonds wie bereits letztes Jahr mit dem «Green Star» ausgezeichnet. Aufgrund methodischer Anpassungen durch GRESB ([Global Real Estate Sustainability Benchmark](#)) und zusätzlicher Änderungen im Datenerhebungsprozess der Zurich Invest AG erreichte der Fonds mit 81 Punkten im Vergleich zum Vorjahr (82 Punkte) eine leicht geringere Punktzahl. Der Fonds erhielt damit 3 von 5 möglichen Sternen.

Käufe und Verkäufe

In der Berichtsperiode wurden zwei kleinere Wohnliegenschaften in der Westschweiz veräussert. Die Liegenschaft «Avenue des Oiseaux 2, 4» in Lausanne und die Liegenschaft «Chemin des Murs Blancs 29, 31» in La Tour-de-Peilz wurden im Juli 2024 verkauft. Daraus resultierte ein realisierter Kapitalgewinn in Höhe von 1'730'564 Schweizer Franken. Die beiden Verkäufe wurden im Zuge von Portfoliobereinigungen durchgeführt. Der Verkaufserlös wird in die laufenden Bauprojekte des Portfolios reinvestiert. In der Berichtsperiode wurden keine Käufe getätigt.

Entwicklung Erfolgs- und Vermögensrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2024/2025 auf 25'372'811 Schweizer Franken. Nach Abzug von liegenschafts- und fondsbezogenen Aufwendungen resultiert in der Berichtsperiode ein Fondsnettoertrag in Höhe von 12'285'482 Schweizer Franken (Vorjahr: 12'265'174 Schweizer Franken). Die Fremdfinanzierungsquote erhöht sich aufgrund der Dividendenausschüttung gegenüber dem Jahresabschluss leicht und beträgt per Stichtag 31. Dezember 2024 26,17 Prozent. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen liegt per Stichtag 31. Dezember 2024 bei 1,36 Prozent, was einer Reduktion um 0,02 Prozentpunkte seit dem Abschluss per 30. Juni 2024 und einer Reduktion um 0,23 Prozentpunkte seit dem Halbjahresabschluss per 31. Dezember 2023 entspricht.

Per 31. Dezember 2024 wurden keine Verkehrswertschätzungen durch unabhängige Schätzungsexpertinnen oder -experten durchgeführt. Im Rahmen des Jahresabschlusses per 30. Juni 2025 wird das gesamte Portfolio neu bewertet.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Im laufenden Geschäftsjahr verursachen die bereits erwähnten Bauprojekte temporäre Mietzinsausfälle durch gleichzeitige Projektrealisationen in entmietetem Zustand. Die Verwaltungskommission wird deshalb bei diesen Projekten während der Realisierungsphase reduziert, was die durchschnittliche Verwaltungskommission in der Berichtsperiode von 60 auf 58 Basispunkte verringert. Nach Fertigstellung des Bauprojektes und erfolgter Erstvermietung kann ein signifikanter Anstieg der Mietzinseinnahmen erwartet werden, was die Ertragssituation des Fonds nachhaltig verbessert.

Die vollständige Vermögens- und Erfolgsrechnung ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

Performance

In der ersten Geschäftsjahreshälfte hat sich der Börsenkurs der Fondsanteile von 116.00 Schweizer Franken (Börsenkurs per 30. Juni 2024) auf 118.00 Schweizer Franken (Börsenkurs per 31. Dezember 2024) erhöht, was einer Performance (inklusive Ausschüttung) von 4,17 Prozent entspricht. Die Performance des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» liegt damit unter der Performance des SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) mit einer Halbjahresperformance von 12,07 Prozent. Das Agio des Fonds ist in diesem Zeitraum von 9,37 Prozent auf 12,70 Prozent gestiegen.

Ausblick

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres stehen unverändert die weitere Ertragsoptimierung und die Ausführung der laufenden Entwicklungsprojekte im Fokus.

Vermögensrechnung

Aktiven	In CHF	31.12.2024	30.06.2024
		Bankguthaben auf Sicht	1'558'486
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		122'680'000	0
Wohnbauten		1'051'775'000	1'153'605'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		60'420'000	60'420'000
Gemischte Bauten		162'330'000	196'330'000
Total Grundstücke		1'397'205'000	1'410'355'000
Sonstige Vermögenswerte		20'190'476	4'809'404
Gesamtfondsvermögen		1'418'953'962	1'418'523'135

Passiven	In CHF	31.12.2024	30.06.2024
		Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite		0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-213'000'000	-169'300'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-26'263'363	-21'408'749
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-152'700'000	-187'700'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'026'990'599	1'040'114'386
Geschätzte Liquidationssteuern		-21'396'461	-21'514'000
Nettofondsvermögen		1'005'594'138	1'018'600'386

Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–30.06.2024
		Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'018'600'386
Bezahlte Ausschüttungen		-26'411'327	-26'411'327
Saldo aus dem Anteilsverkehr		0	0
Gesamterfolg		13'405'079	28'282'221
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen		0	0
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres		1'005'594'138	1'018'600'386

Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–30.06.2024
		Stand zu Beginn des Berichtsjahres	9'604'119
Ausgegebene Anteile		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres		9'604'119	9'604'119
Nettoinventarwert pro Anteil		104.70	106.06

Erfolgsrechnung

Ertrag	In CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
		Erträge der Bank- und Postguthaben	17'382
Mietzinseinnahmen	25'372'811	26'290'128	
Aktivierte Bauzinsen	83'486	0	
Sonstige Erträge	11'486	3'746	
Negativzinsen	0	-2'979	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	
Total Ertrag		25'485'164	26'313'234

Aufwand	In CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
		Erhaltene Negativzinsen	0
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-2'535'526	-2'870'487	
Sonstige Passivzinsen	-349	-6'482	
Baurechtzinsen	0	0	
Unterhalt und Reparaturen	-2'516'718	-2'627'236	
Liegenschaftsaufwand	-1'010'397	-947'268	
Steuern und Abgaben	-1'869'985	-2'110'773	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	-83'906	-95'039	
Rückstellungen für künftige Reparaturen:			
<i>Zuweisung</i>	0	0	
<i>Entnahme</i>	0	0	
Reglementarische Vergütungen an:			
<i>die Fondsleitung als Verwaltungskommission</i>	-3'979'867	-4'173'279	
<i>die Fondsleitung als Liegenschaftsverwaltungskommission²</i>	-1'016'065	-1'049'535	
<i>Depotbank</i>	-142'087	-140'336	
<i>Market Maker</i>	-25'000	-25'000	
Sonstige Aufwendungen	-19'782	-2'626	
Total Aufwendungen		-13'199'683	-14'048'060
Nettoertrag		12'285'482	12'265'174
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		1'730'564	0
Realisierter Erfolg		14'016'045	12'265'174
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)		-610'966	0
Gesamterfolg		13'405'079	12'265'174

Verwendung des Erfolgs	In CHF	01.07.2024–31.12.2024	01.07.2023–31.12.2023
		Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'285'482
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0	
Vortrag des Vorjahres	6'668'260	7'495'222	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	18'953'742	19'760'396	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	0	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0	
Vortrag auf neue Rechnung		18'953'742	19'760'396

¹ Der Aufwand für Prüfungsdienstleistungen für die ersten 6 Monate des Geschäftsjahres 2024/2025 beträgt: CHF 58'749 (Vorjahr: CHF 48'500).

² Die Kosten der Liegenschaftsverwaltung sind in den reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung inkludiert.

Anhang

Kennzahlen

In %	31.12.2024	30.06.2024
Mietzinsausfallrate	2,96%	2,22%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	26,17%	25,31%
Ausschüttungsrendite	n. a.	2,37%
Ausschüttungsquote	n. a.	103,23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63,92%	64,55%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²	0,77%	0,79%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ²	0,98%	0,99%
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	1,32%	2,78%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	1,14%	2,43%
Agio	12,70%	9,37%
Performance ¹	4,17%	-1,12%
Anlagerendite ¹	1,35%	2,86%

Die Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 (Fassung vom 31. Mai 2022) berechnet.

In CHF	31.12.2024	30.06.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	770'000	770'000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine

Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

In Mio. CHF	31.12.2024	30.06.2024
Grundstückskäufe	0	0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	107.5	115.4

Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5 Prozent

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die FINMA hat mit Verfügung vom 26. Juni 2024 in Anwendung von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i.V.m. Art. 32a KKV für den Verkauf einer Liegenschaft eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen genehmigt.

¹ Berechnung für die vergangenen 6 Monate.

² Berechnung für die vergangenen 12 Monate.

Anhang (Fortsetzung)

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens zu erwartenden Steuern dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der [AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds](#) werden die Grundstücke des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexpertinnen und -experten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexpertinnen und -experten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt.

Verkaufsrestriktionen

US-Personen, selbst wenn sie in der Schweiz wohnhaft sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds erwerben.

Generelle Bemerkung

Weitere Informationen sind im Kapitel «Wichtiges in Kürze» enthalten.

Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe	Ort, Adresse	Art der Liegenschaft	Eigentumsübertragung
	Keine		

Verkäufe	Ort, Adresse	Art der Liegenschaft	Eigentumsübertragung
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	Wohnbauten	15.07.2024
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	Wohnbauten	12.07.2024

Anhang (Fortsetzung)

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie verzinsliche Darlehen und Kredite

Die Zinssätze für Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sind während der gesamten Laufzeit fix.

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Keine.

Andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige (Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
		Fester Vorschuss	4'000'000	30.12.2024	31.01.2025
	Fester Vorschuss	102'000'000	16.12.2024	16.01.2025	1,08%
	Fester Vorschuss	40'000'000	14.10.2024	14.10.2025	1,35%
	Fester Vorschuss	17'000'000	29.07.2024	29.01.2025	1,60%

Abgelaufene	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
		Fester Vorschuss	4'000'000	29.11.2024	30.12.2024
	Fester Vorschuss	4'000'000	31.10.2024	29.11.2024	1,61%
	Fester Vorschuss	102'000'000	31.10.2024	16.12.2024	1,45%
	Fester Vorschuss	4'000'000	30.09.2024	31.10.2024	1,62%
	Fester Vorschuss	76'000'000	30.09.2024	31.10.2024	1,55%
	Fester Vorschuss	26'000'000	25.06.2024	31.10.2024	1,55%
	Fester Vorschuss	76'000'000	30.08.2024	30.09.2024	1,65%
	Fester Vorschuss	4'000'000	30.08.2024	30.09.2024	1,76%
	Fester Vorschuss	76'000'000	31.07.2024	30.08.2024	1,60%
	Fester Vorschuss	6'300'000	31.07.2024	30.08.2024	1,78%
	Fester Vorschuss	76'000'000	28.06.2024	31.07.2024	1,52%
	Fester Vorschuss	36'300'000	28.06.2024	31.07.2024	1,82%
	Fester Vorschuss	17'000'000	28.06.2024	29.07.2024	1,67%
	Fester Vorschuss	40'000'000	14.10.2019	14.10.2024	0,10%

Anhang (Fortsetzung)

Verzinsliche Hypotheken

	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten)	Festhypothek	50'000'000	21.10.2020	21.10.2025	0,27%

	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren)	Festhypothek	15'000'000	31.07.2024	31.07.2029	1,54%
	Festhypothek	21'700'000	29.02.2024	30.07.2027	1,62%
	Festhypothek	26'000'000	30.11.2023	30.11.2026	1,80%
	Festhypothek	10'000'000	31.08.2023	31.08.2028	2,14%
	Festhypothek	10'000'000	31.08.2023	31.08.2027	2,16%
	Festhypothek	50'000'000	31.03.2023	31.03.2027	1,98%

	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach 5 Jahren)	Festhypothek	10'000'000	31.08.2023	31.08.2032	2,09%
	Festhypothek	10'000'000	31.08.2023	31.08.2030	2,10%

Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

Bei der Liegenschaft «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich wurde zusätzlich zu den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen eine Verbindlichkeit für die nachträgliche Kaufpreiszahlung in Höhe von 11'567'000 Schweizer Franken verbucht. Durch die rechtliche Sicherung des Potenzials mittels Baubewilligung greift die «Earn-Out»-Verpflichtung zu Gunsten des Verkäufers, welche mit der Kaufvertragsunterzeichnung im Geschäftsjahr 2019/2020 eingegangen wurde. Die Höhe der Verbindlichkeit wurde per 30. Juni 2024 bestmöglich geschätzt und wird auf den nächsten Jahresabschluss neu beurteilt.

Anhang (Fortsetzung)

Vergütungen und Nebenkosten

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2024
	Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	n. a.	n. a.	5,00%
Bei der Rücknahme von Anteilen kann der Anlegerin/dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung auf Basis des Nettoinventarwertes belastet werden	n. a.	n. a.	2,00%	2,00%
Liquidationsbetreffnis	n. a.	n. a.	0,50%	0,50%

Zulasten des Fondsvermögens	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2024
	Verwaltungskommission: für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission auf Basis des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird	0,58%	0,60%	1,00%
Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken stellt die Fondsleitung auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises eine Entschädigung in Rechnung, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird	1,50%	n. a.	2,00%	2,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten zugunsten der Fondsleitung	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission auf Basis der Baukosten	n. a.	n. a.	3,00%	3,00%
Honorar Liegenschaftsverwaltung: für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften auf Basis der jährlichen Nettomietzinseinnahmen	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%
Depotbankkommission: für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Gesamt-fondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerin/den Anleger auf Basis des Bruttobetrages der Ausschüttung	n. a.	0,125%	0,50%	0,50%

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur

Per 31. Dezember 2024	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Verkehrswert		Soll- Miettrag ¹
							CHF	%	CHF	%	
Wohnbauten											
	Aarau, Bachstrasse 95-105	91	3'475	3'569	1956	100%	21'874'006	1,60%	22'230'000	1,59%	425'187
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	162	4'944	14'234	1967	100%	46'033'390	3,37%	46'220'000	3,31%	789'626
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	87	3'214	2'300	1979	100%	15'256'752	1,12%	13'900'000	0,99%	336'488
	Basel, Claragraben 45	9	760	381	1928	100%	4'024'551	0,29%	3'290'000	0,24%	76'228
	Basel, Kirchgasse 7	23	1'045	350	1962	100%	5'779'675	0,42%	5'120'000	0,37%	117'186
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	35	1'609	502	1962	100%	7'305'307	0,53%	8'000'000	0,57%	176'201
	Bern, Eigerstrasse 78	55	1'364	1'563	1956	100%	11'702'495	0,86%	12'090'000	0,87%	240'833
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	27	2'887	1'706	1930	100%	15'710'899	1,15%	15'150'000	1,08%	272'910
	Carouge, Rue du Léopard 5	24	1'037	315	1984	100%	6'489'851	0,47%	8'020'000	0,57%	181'102
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	18	1'273	430	1935	100%	10'447'287	0,76%	9'250'000	0,66%	178'934
	Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	111	3'806	4'261	1975	100%	23'027'130	1,68%	22'540'000	1,61%	507'979
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	351	14'878	10'840	1973	100%	43'557'630	3,18%	43'470'000	3,11%	1'297'126
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	48	1'536	1'851	1968	100%	12'477'900	0,91%	12'900'000	0,92%	225'069
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	269	10'291	13'960	1969	100%	47'060'601	3,44%	50'400'000	3,61%	1'088'293
	Freiburg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	94	4'107	5'799	1955	100%	25'283'262	1,85%	25'640'000	1,84%	500'086
	Genf, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	35	4'022	816	1928	100%	35'984'880	2,63%	31'880'000	2,28%	472'802
	Genf, Chemin de Roches 1, 3	46	2'639	634	1935	100%	13'224'498	0,97%	17'970'000	1,29%	406'598
	Genf, Rue des Délices 1	30	2'230	549	1935	100%	13'761'109	1,01%	13'500'000	0,97%	285'766
	Genf, Rue Fallier 7	26	996	520	1938	100%	10'318'094	0,75%	8'930'000	0,64%	166'123
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	141	3'612	9'736	1969	100%	18'893'545	1,38%	18'060'000	1,29%	372'764
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	27	1'436	846	1959	100%	8'127'113	0,59%	7'565'000	0,54%	154'278
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	139	5'725	4'501	1963	100%	36'292'968	2,65%	32'940'000	2,36%	729'331
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	17	1'104	1'213	1936	100%	6'714'203	0,49%	6'610'000	0,47%	128'772
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	173	6'887	4'631	1968	100%	34'969'187	2,56%	38'480'000	2,75%	885'255
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	75	2'895	1'540	1970	100%	18'561'896	1,36%	18'700'000	1,34%	409'092
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	36	2'217	548	1940	100%	13'052'199	0,95%	13'085'000	0,94%	247'779
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	79	3'006	2'648	1967	100%	13'766'062	1,01%	10'800'000	0,77%	297'399
	Neuenburg, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	110	3'926	4'562	1959	100%	13'686'538	1,00%	11'770'000	0,84%	357'309
	Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	59	3'291	12'062	1924	100%	18'903'378	1,38%	18'460'000	1,32%	361'805
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	129	5'127	13'060	1960	100%	28'570'397	2,09%	31'050'000	2,22%	631'384
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	95	3'906	5'091	2009	100%	27'376'294	2,00%	31'435'000	2,25%	590'274
	Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	88	3'938	4'017	1986	100%	25'731'999	1,88%	25'020'000	1,79%	509'830
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	171	8'130	11'910	1961	100%	56'436'360	4,13%	55'795'000	3,99%	872'111
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstrasse 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstrasse 2, 4	289	10'790	23'290	1989	100%	53'008'547	3,87%	55'600'000	3,98%	1'104'592
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	32	1'277	760	1930	100%	8'351'865	0,61%	8'340'000	0,60%	154'395
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	49	1'654	2'996	1962	100%	11'466'265	0,84%	11'100'000	0,79%	219'859
	Vevey, Rue de l'Union 8	10	814	537	1930	100%	3'554'186	0,26%	3'600'000	0,26%	78'099
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	189	4'392	3'558	1992	100%	21'137'626	1,55%	18'070'000	1,29%	492'155
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	93	3'351	5'872	1965	100%	16'440'619	1,20%	18'145'000	1,30%	382'489
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	62	3'109	4'364	1954	100%	14'605'194	1,07%	14'755'000	1,06%	348'954
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	62	4'282	6'411	1961	100%	19'018'882	1,39%	20'780'000	1,49%	405'162
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	77	3'573	2'779	1952	100%	23'856'761	1,74%	25'370'000	1,82%	470'418
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	199	9'268	20'314	1971	100%	58'000'596	4,24%	69'990'000	5,01%	1'171'802
	Zürich, Feldeggstrasse 10	7	126	286	1913	100%	3'054'649	0,22%	3'380'000	0,24%	48'636
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	86	3'417	4'025	1973	100%	28'116'590	2,06%	28'235'000	2,02%	466'948
	Zürich, Im Altried 1, 3	251	9'674	19'063	1983	100%	66'942'893	4,89%	68'500'000	4,90%	1'224'472
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	55	1'624	1'685	1989	100%	13'824'618	1,01%	15'640'000	1,12%	261'420
	Wohnbauten	4'341	178'664	236'885	-	100%	1'031'780'746	75,42%	1'051'775'000	75,28%	21'121'320

¹ Ohne Mietzinsverbilligung in Höhe von CHF 7'498.

Die Immobilienanlagen des Fonds fallen in die Bewertungskategorie c: Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden (Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA).

Anhang (Fortsetzung)

Liegenchafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2024	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Verkehrswert		Soll- Miettrag ¹
							CHF	%	CHF	%	
	Übertrag Wohnbauten	4'341	178'664	236'885	-	100%	1'031'780'746	75,42%	1'051'775'000	75,28%	21'121'320
	Kommerziell genutzte Liegenchaften										
	Freiburg, Avenue de la Gare 1	21	1'804	518	1934	100%	8'538'635	0,62%	7'920'000	0,57%	255'569
	Zug, Bahnhofstrasse 21	29	2'422	723	1980	100%	18'535'850	1,35%	16'560'000	1,19%	287'729
	Zürich, Feldeggrasse 12/Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'318'229	2,22%	35'940'000	2,57%	599'188
	Kommerziell genutzte Liegenchaften	79	6'659	2'060	-	-	57'392'714	4,20%	60'420'000	4,32%	1'142'486
	Gemischte Bauten										
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,82%	10'220'000	0,73%	232'709
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'100	3'159	1979	100%	26'930'273	1,97%	26'975'000	1,93%	645'860
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'684	3'166	1989	100%	34'903'811	2,55%	37'320'000	2,67%	775'506
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'810'286	3,57%	41'150'000	2,95%	1'022'500
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	41	1'901	1'725	1983	100%	12'587'647	0,92%	13'120'000	0,94%	245'228
	Zürich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,88%	12'855'000	0,92%	194'612
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,41%	20'690'000	1,48%	435'259
	Gemischte Bauten	691	24'510	15'139	-	-	165'726'204	12,11%	162'330'000	11,62%	3'551'674
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten										
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	-	-	2'284	1978	100%	7'723'299	0,56%	6'980'000	0,50%	-
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	-	-	1'713	1965	100%	33'987'259	2,48%	34'000'000	2,43%	-
	Zürich, Glattwiesenstrasse 22, 24, 26, 28, 30/ Grosswiesenstrasse 2, 4, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	-	-	14'334	1954	100%	71'392'192	5,22%	81'700'000	5,85%	340'337
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	-	18'331	-	-	113'102'751	8,27%	122'680'000	8,78%	340'337
	Gesamttotal	5'111	209'832	272'415	-	-	1'368'002'414	100,00%	1'397'205'000	100,00%	26'155'817

¹ Ohne Mietzinsverbilligung in Höhe von CHF 7'498.

Die Immobilienanlagen des Fonds fallen in die Bewertungskategorie c: Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden (Art.84 Abs.2 KKV-FINMA).

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2024	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹						Zimmer		Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen	
		CHF	%	CHF	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	
Wohnbauten																									
	Aarau, Bachstrasse 95-105	414'950	1,64%	10'237	20	20	25	1	0	66	3'475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	764'700	3,01%	24'925	8	10	44	9	0	71	4'736	0	0	0	0	12	208	0	0	0	0	0	0	0	79
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	318'614	1,26%	16'874	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	0	20	431	0	0	0	0	1	10	34	
	Basel, Claragraben 45	65'090	0,26%	11'138	0	2	0	5	0	7	667	1	68	0	0	1	25	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, Kirchgasse 7	113'979	0,45%	3'207	4	16	0	0	0	20	860	0	0	1	48	1	87	1	50	0	0	0	0	0	
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	168'142	0,66%	8'059	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30	3	122	0	0	0	0	0	0	3	
	Bern, Eigerstrasse 78	225'148	0,89%	15'684	46	1	0	0	0	47	1'344	0	0	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	7	
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	241'072	0,95%	31'148	0	0	2	8	10	20	2'724	0	0	2	163	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Carouge, Rue du Léopard 5	167'292	0,66%	13'810	0	0	2	4	4	10	787	1	80	1	170	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	164'076	0,65%	14'857	0	5	9	3	1	18	1'273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	504'440	1,99%	3'539	22	22	0	0	22	66	3'806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	1'258'453	4,96%	38'673	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'305	21	954	2	1'144	2	226	2	226	191	
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	222'554	0,88%	2'515	0	8	8	8	0	24	1'536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	1'087'223	4,29%	1'071	14	40	30	27	7	118	9'383	1	240	1	9	28	583	0	0	3	76	0	0	118	
	Freiburg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	483'499	1,91%	16'588	5	8	20	17	9	59	4'107	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	34	
	Genf, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	469'745	1,85%	3'057	0	4	3	13	14	34	3'817	0	0	1	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Chemin de Roches 1, 3	406'215	1,60%	383	0	21	10	10	0	41	2'228	2	219	2	174	1	18	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Rue des Délices 1	283'929	1,12%	1'837	0	0	8	9	7	24	1'951	5	265	0	0	1	14	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Rue Fallier 7	168'208	0,66%	-2'085	0	17	6	1	0	24	996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	355'290	1,40%	17'474	7	4	11	10	7	39	3'426	0	0	0	0	9	186	0	0	0	0	0	0	93	
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	146'155	0,58%	8'123	0	7	4	9	1	21	1'436	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5	
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	692'567	2,73%	36'764	23	11	25	9	16	84	5'345	4	192	1	109	0	0	0	0	3	79	0	0	47	
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	128'828	0,51%	-56	1	0	1	0	9	11	1'104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	870'416	3,43%	14'839	20	27	44	23	0	114	6'226	0	0	1	426	1	235	0	0	0	0	0	0	57	
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	385'426	1,52%	23'666	7	6	12	10	0	35	2'839	0	0	0	0	4	56	0	0	0	0	0	0	36	
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	247'001	0,97%	778	5	21	8	0	0	34	2'165	2	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	289'475	1,14%	7'924	0	24	18	0	6	48	3'006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	
	Neuenburg, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	337'080	1,33%	20'230	2	2	20	18	0	42	3'594	4	332	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	63	
	Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	341'935	1,35%	19'870	1	3	2	20	8	34	3'291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	626'042	2,47%	5'342	0	3	24	34	11	72	5'082	0	0	0	0	3	45	0	0	0	0	0	0	54	
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	574'281	2,26%	15'992	0	4	17	14	1	36	3'785	0	0	0	0	8	120	0	0	0	0	0	0	51	
	Pully, Avenue C.F. Ramuz 51, 53	491'081	1,94%	18'749	0	0	6	18	8	32	3'925	0	0	0	0	1	13	0	0	0	0	0	0	55	
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	870'654	3,43%	1'032	3	4	26	28	18	79	7'388	0	0	1	92	11	436	1	214	2	0	0	0	77	
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstrasse 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstrasse 2, 4	1'074'032	4,23%	29'444	0	5	44	33	3	85	8'746	0	0	1	205	37	1'232	4	565	1	42	0	0	161	
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	151'613	0,60%	2'782	5	5	10	0	1	21	1'249	1	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	217'669	0,86%	2'190	0	10	14	4	0	28	1'654	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	20	
	Vevey, Rue de l'Union 8	78'406	0,31%	-307	0	1	8	1	0	10	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	460'418	1,82%	31'737	12	12	24	4	0	52	3'420	5	464	3	303	14	205	0	0	0	0	0	0	115	
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	376'627	1,48%	5'862	0	0	12	16	8	36	3'123	0	0	0	0	22	228	0	0	0	0	0	0	35	
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	346'907	1,37%	2'047	0	14	35	3	0	52	3'109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	400'454	1,58%	4'708	0	4	1	27	20	52	4'260	0	0	0	0	2	22	0	0	0	0	0	0	8	
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	455'586	1,80%	14'832	18	6	31	5	1	61	3'394	2	103	0	0	2	76	0	0	1	0	0	0	11	
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	1'153'956	4,55%	17'846	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	0	15	315	0	0	0	0	0	0	97	
	Zürich, Feldeggrasse 10	48'636	0,19%	-	0	2	0	0	0	2	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	456'346	1,80%	10'602	0	10	18	18	0	46	3'108	0	0	0	0	12	309	0	0	1	0	0	0	27	
	Zürich, Im Altried 1, 3	1'217'010	4,80%	7'462	13	18	27	41	8	107	9'471	0	0	1	30	7	67	5	106	8	0	0	0	123	
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	259'444	1,02%	1'874	7	5	6	6	0	24	1'584	0	0	0	0	2	40	0	0	0	0	0	0	29	
	Wohnbauten	20'580'666	81,11%	537'322	269	431	691	573	216	2'180	163'575	32	2'260	21	4'269	239	6'047	13	2'079	26	433	0	0	1'830	

¹ Leerstände, Verluste aus Forderungen und Delkrede.

Anhang (Fortsetzung)

Liegenchafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2024	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹	Zimmer					Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen	
		CHF	%	CHF	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
	Übertrag Wohnbauten	20'580'666	81,11%	537'322	269	431	691	573	216	2'180	163'575	32	2'260	21	4'269	239	6'047	13	2'079	26	433		1'830
	Kommerziell genutzte Liegenchaften																						
	Freiburg, Avenue de la Gare 1	248'231	0,98%	7'338	2	0	3	0	0	5	269	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0		0
	Zug, Bahnhofstrasse 21	254'709	1,00%	28'853	0	1	1	0	0	2	205	2	762	10	1'087	4	342	0	0	2	26		9
	Zürich, Feldeggstrasse 12/Bellerivestrasse 20	598'288	2,36%	900	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0		6
	Kommerziell genutzte Liegenchaften	1'101'228	4,34%	37'091	2	1	4	2	0	9	753	6	1'046	33	4'360	11	474	0	0	5	26		15
	Gemischte Bauten																						
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	233'697	0,92%	-988	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186		4
	Binningen, Hauptstrasse 4	550'205	2,17%	95'655	0	0	7	5	0	12	1'139	7	2'294	4	801	11	672	2	83	1	111		43
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	769'206	3,03%	6'300	0	7	11	13	3	34	3'131	1	55	6	1'282	6	216	0	0	0	0		85
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	943'118	3,72%	79'382	18	25	11	3	4	61	3'350	1	151	27	2'359	10	255	0	0	0	0		207
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	241'397	0,95%	3'831	0	1	3	6	0	10	1'071	1	730	0	0	1	100	0	0	1	0		28
	Zürich, Hammerstrasse 12	179'552	0,71%	15'060	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0		0
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	428'558	1,69%	6'701	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0		42
	Gemischte Bauten	3'345'733	13,19%	205'941	18	38	54	43	8	161	13'063	15	3'472	49	5'272	46	1'729	5	677	6	297		409
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten																						
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	Zürich, Glattwiesenstrasse 22, 24, 26, 28, 30/ Grosswiesenstrasse 2, 4, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	345'184	1,36%	-4'847	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	345'184	1,36%	-4'847	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	Gesamttotal	25'372'811	100,00%	775'508	289	470	749	618	224	2'350	177'392	53	6'778	103	13'901	296	8'250	18	2'756	37	756		2'254

¹ Leerstände, Verluste aus Forderungen und Delkrede.

Zurich Invest AG

Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich
zif@zurich.ch, www.zurichinvest.ch



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

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz Fonds ist eine kollektive Kapitalanlage nach Schweizer Recht. Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften zu den Jahres- bzw. Halbjahresberichten für Immobilienfonds erstellt worden. Soweit gesetzlich zulässig übernimmt Zurich Invest AG keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenerstellung, zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performance-daten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Fondsleitung dieses Immobilienfonds ist die Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Sie verfügt über eine Fondsleitungsbewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Die Buchführung wird von der Hwiler Treuhand AG, Ostermundigen, erbracht. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-Francois 14, 1003 Lausanne. Sämtliche Publikationen dieses Immobilienfonds werden auf www.swissfunddata.ch oder www.zurichinvest.ch aufgeführt.

