

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Verkaufsrestriktionen	3
Verwaltung und Organe	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Wichtiges in Kürze	6
Bewertungsbericht	8
Bericht des Portfoliomanagements	9
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Anhang	20
Bericht der Revisionsstelle	29

Titelbild

ZIF Immobilien Direkt Schweiz – ein einzigartiges Portfolio aus Schweizer Immobilien an bester Lage.

Vorwort



Martin Gubler
CEO Zurich Invest AG

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger

Der Wohnimmobilienmarkt in der Schweiz ist eine grosse Herausforderung – besonders für Pensionskassen. Zum einen befinden sich die angebotenen Liegenschaften oft an peripheren Lagen, wo in den vergangenen Jahren bereits viel gebaut wurde, und zum anderen ist die Leerwohnungsziffer so hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr. Gleichzeitig kann in den Städten nur wenig gebaut und die Nachfrage wiederum nicht gedeckt werden.

Diese Situation hat uns im letzten Jahr dazu bewogen, den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz», ein Immobilienfonds für qualifizierte Anleger, zu lancieren: Dabei haben wir über 22 Liegenschaften an Top-Lagen aus dem Portfolio der Zürich Lebensversicherung in den Fonds übernommen. Es ist geplant, zwei Kapitalerhöhungen durchzuführen: Die erste davon bereits im Herbst 2019, die zweite

im Jahr 2020. Danach wird der Fonds mit einem Gesamtvolumen von über 1 Milliarde Schweizer Franken zu den grössten nicht-kotierten Immobilienfonds auf dem Schweizer Markt gehören.

Die Fondsleitungsbewilligung für die Zurich Invest AG sowie die Lancierung des Immobilienfonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» haben viele neue Aufgaben und Pflichten hervorgebracht, welche dank der grossartigen Zusammenarbeit aller Bereiche erfolgreich gemeistert werden konnten.

Stolz präsentiere ich Ihnen heute unseren ersten Jahresabschluss. Für das entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich herzlich.

Martin Gubler
CEO Zurich Invest AG

“
Warte nicht darauf, in Immobilien
zu investieren, investiere in Immobilien
und warte.”

(T. Harv Eker, kanadischer Autor und Unternehmer)

Verkaufsrestriktionen

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art: Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2019
Valorennummer: 43308927

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Anlegern mit Sitz ausserhalb der Schweiz weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. US-Personen, selbst wenn sie in der Schweiz wohnhaft sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds erwerben. Privatpersonen dürfen Anteile dieses Immobilienfonds nur erwerben, wenn sie als qualifizierter Anleger nach Gesetz gelten oder eine Opt-in-Erklärung abgeben, sodass sie den Status eines qualifizierten Anlegers erwerben.

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
	Bettina Bornmann	Mitglied, Chief Financial Officer Zurich Switzerland, Member of Executive Management Zurich Switzerland, Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG
	Dr. Jochen Schwarz	Mitglied
	Andreea Stefanescu	Mitglied, CEO, Solufonds AG

Geschäftsleitung	Name	Funktion
	Martin Gubler	Geschäftsleiter
	Tom Osterwalder	Stellvertretender Geschäftsleiter
	Marcel Rova	Mitglied
	Wendelin Brand	Mitglied
	Christoph Hug	Mitglied

Depotbank

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

Regelmässiger ausserbörslicher Handel

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

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich

Zahlstelle

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

Vertriebsträger

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexpertinnen und -experten

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

- Ines Reichert
- Sebastian Zollinger

Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Real Estate AG, Industriestrasse 21, 8304 Wallisellen

Wincasa AG, Grüzefeldstrasse 41, 8401 Winterthur

Mitteilungen an die Anleger

Änderung des Fondsvertrages

Der Fondsvertrag des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» inkl. Anhang wurde geändert. Die Änderungen wurden am 11. Juni 2019 auf Swiss Fund Data (swissfunddata.ch) publiziert und am 22. Juli 2019 von der FINMA genehmigt. Die angepasste Version wurde am 25. Juli 2019 auf Swiss Fund Data veröffentlicht. Der angepasste Fondsvertrag ist am 25. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt die Version vom 28. September 2018.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

In der Berichtsperiode erfolgten keine Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Wichtiges in Kürze

Eckdaten

Valorenummer	43 308 927
Gründungsjahr	2018

		30.06.2019 ¹
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	3'201'373
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	Keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	Keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	3'201'373
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	103.69
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	103.69
Ausserbörslicher Kurs	CHF	104.50
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	in Prozent	2,89

Vermögensrechnung

		30.06.2019 ¹
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	409'484'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	401'165'385
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	422'322'019
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	20,79
Fremdkapitalquote	in Prozent	21,40
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	0,00
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0,03
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	331'938'080

¹ Das Geschäftsjahr 2018/2019 ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 14.12.2018. Das aktuelle Berichtsjahr per 30.06.2019 umfasst 196 Tage.

Erfolgsrechnung

		30.06.2019¹
Mietzinseinnahmen	CHF	9'252'848
Mietzinsausfallrate	in Prozent	5,61
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	2,95
Unterhalt und Reparaturen	CHF	707'741
Nettoertrag	CHF	5'712'164
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	6'088'615
Gesamterfolg	CHF	11'800'780

Rendite und Performance

		30.06.2019¹
Ausschüttung pro Anteil	CHF	1.50
Ausschüttungsrendite	in Prozent	1,44
Ausschüttungsquote	in Prozent	84,07
Eigenkapitalrendite (ROE)	in Prozent	3,69
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	in Prozent	3,00
Performance	in Prozent	1,95
Kurs-Gewinn-Verhältnis	P/E-Ratio	28,35
Kurs-Cashflow-Verhältnis	P/CF-Ratio	58,57
Anlagerendite	in Prozent	3,69
Nettorendite der fertigen Bauten	in Prozent	3,49
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	67,26
Fondbetriebsaufwandquote GAV annualisiert (TER _{REF} GAV)	in Prozent	0,92
Fondbetriebsaufwandquote Market Value annualisiert (TER _{REF} MV)	in Prozent	1,09
Fondbetriebsaufwandquote NAV annualisiert (TER _{REF} NAV)	in Prozent	1,15
Agio ausserbörslicher Kurs	in Prozent	0,78

¹ Das Geschäftsjahr 2018/2019 ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 14.12.2018. Das aktuelle Berichtsjahr per 30.06.2019 umfasst 196 Tage.

Bewertungsbericht

Bewertung per 30. Juni 2019

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten. Im Auftrag der Fondsleitung hat die Ernst&Young AG (EY) sämtliche von «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2019 zum Zweck der Rechnungslegung bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 22 Liegenschaften. Die für die Bewertung relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse der zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation pro Liegenschaft. Die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten von EY haben die Bewertung der Liegenschaften und der Entwicklungsszenarien in Abstimmung mit der Fondsleitung bezüglich der Definition der Bewertungsparameter, der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten, bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet, durchgeführt.

Bewertungsstandard

EY bestätigt, dass die Bewertungen im Einklang mit den branchenüblichen Bewertungsstandards stehen und den gesetzlichen Vorschriften von KAG und KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d. h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Grundlage für die Wertermittlung bildet die aus der Unternehmensbewertung stammende Discounted Cashflow-Methode (DCF). In einem ersten Schritt werden die jährlich erwarteten Netto-Rückflüsse berechnet (Bruttoerträge abzüglich Kosten für Leerstände, Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). In einem zweiten Schritt werden die Netto-Cashflows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert und addiert. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte der Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden Zahlungsströme (Cashflows) und legt den Diskontierungssatz fest.

Bewertungsergebnis

Der Gesamtwert der 22 Liegenschaften beträgt per 30. Juni 2019 409'484'000 Schweizer Franken. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um plus 20'709'000 Schweizer Franken respektive 5,3 Prozent erhöht. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst. Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Liegenschaften wird per 30. Juni 2019 mit 2,9 Prozent ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,2 Prozent bis 3,3 Prozent reicht.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten von EY bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ernst&Young AG



Sebastian Zollinger MRICS
Senior Manager



Ines Reichert
Manager

Bericht des Portfoliomanagements

**14. Dezember 2018
bis 30. Juni 2019**

Die Lancierung des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» – in seiner Art ein Novum

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ist der erste Schweizer Immobilienfonds mit einer vordefinierten Aufbauphase und einem vordefinierten Zielfortfolio und soll einen Marktwert von über einer Milliarde Schweizer Franken erreichen. Die insgesamt 66 Liegenschaften werden nach der dreijährigen Aufbauphase das initiale Immobilienportfolio des Fonds bilden.

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wurde von der FINMA per 28. September 2018 bewilligt. Die FINMA hat mit Verfügung vom 28. September 2018 eine Ausnahmegewilligung betreffend die Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden Personen (Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV) für den Erwerb der ersten Tranche mit 22¹ Liegenschaften erteilt.

Der systematische Aufbau eines Immobilienportfolios mit der Übernahme von vorgängig definierten Objekten innerhalb eines festgesetzten zeitlichen Rahmens stellt ein Novum auf dem Schweizer Immobilienfondsmarkt dar. Dies gilt insbesondere auch mit Blick auf die aktuelle Marktsituation, welche durch hohen Anlagedruck seitens der Investoren geprägt ist. Im «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» zeigt sich mit dem Erwerb der ersten Tranche bereits zum Zeitpunkt der Lancierung eine vergleichsweise breite Diversifikation innerhalb des Portfolios mit stabilen Erträgen. Zwei weitere vergleichbare Liegenschafts-Tranchen werden folgen – diese Planbarkeit entspricht genau den Interessen der Anleger.

Anlageziel und Anlagepolitik

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts mit einem starken Fokus auf Wohnnutzung bzw. gemischte Nutzung. Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und -erhaltung von Immobilien. Der Immobilienfonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz und verfügt schon mit der ersten Tranche über eine breite regionale Diversifikation. Er verschafft qualifizierten Investoren Zugang zu einem Portfolio mit qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Bausubstanz, welche sich bevorzugt in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet. Der Fonds eignet sich für in der Schweiz domizilierte qualifizierte Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, welche in erster Linie laufende Erträge suchen. Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit beim Anteilshaber steuerfrei.

Relevante Steuervorschriften

Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer unterliegen bei Immobilienfonds die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz der Besteuerung beim Fonds. Beim Anteilshaber (natürliche und juristische Personen) mit Sitz in der Schweiz sind sie steuerfrei, sie unterliegen nicht der Verrechnungssteuer. Die vom Fonds aus dem Verkauf von übrigen Vermögenswerten realisierten Kapitalgewinne sind beim Anteilshaber einkommenssteuerfrei (Privatvermögen) sowie verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung an den Anleger gesondert ausgewiesen werden.

Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgen gemäss kantonalen Steuergesetzen.

Der in der Schweiz domizilierte Anleger kann die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer auf übrigen Erträgen durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anleger kann die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit. Diese steuerlichen Ausführungen entsprechen der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung, Erlasse sowie der laufenden Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Erläuterung zur Jahresrechnung

Das Geschäftsjahr des Fonds dauert jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres.

¹ Aneinander grenzende Parzellen gelten gemäss § 15, Ziff. 2 des Fondsvertrages als ein einziges Grundstück. Für die Tranche 1 werden zweimal zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Zürich, Feldeggrasse/Bellerivestrasse; Genf, Chemin de Roches).

Bericht des Portfoliomanagements *Fortsetzung*

Ausblick zweites Geschäftsjahr

Die Zurich Invest AG plant voraussichtlich im vierten Quartal 2019 eine Kapitalerhöhung. Es ist vorgesehen, von der Zurich Lebensversicherung eine zweite Tranche an Liegenschaften mit vergleichbarer Diversifikation und vergleichbarem Marktvolumen zu erwerben. Auch für diese Tranche wird eine Ausnahmegenehmigung der FINMA zum Verkauf an nahestehende Personen eingeholt.

Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte²

Immobilienmarkt Schweiz

Aufgrund des anhaltend hohen Anlagedrucks auf Investoreseite präsentierte sich der Schweizer Immobilien-Investmentmarkt 2018 weiterhin hochpreisig und wertbeständig. Im ersten Quartal 2019 stieg das Schweizer BIP um 0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal. Doch der anhaltende internationale Handelsstreit zwischen den USA und China bremst zunehmend die Realwirtschaft aus. Gemäss SECO wird somit für 2019 ein moderates BIP-Wachstum von 1,2 Prozent erwartet. Diese konjunkturelle Entwicklung zeigt sich bereits in einem schwächeren Beschäftigungswachstum, welches gemäss den Erwartungen unter 1 Prozent liegen wird (FPRE)³. Gleichzeitig befindet sich die landesweite Arbeitslosenquote mit 2,6 Prozent für 2018 auf einem äusserst tiefen Niveau.

Die allgemeine Teuerung und auch das relativ geringe Lohnwachstum 2018 führten bereits das zweite Jahr in Folge zu einem Kaufkraftverlust. Dieser geringe Inflationsdruck unterstützt die weiterhin expansive Geldpolitik der SNB und erhöht den Anlagedruck. Immobilienfirmen haben die Volumina ihrer Portfolios selektiv durch Zukäufe erhöht und es fanden diverse Neuemissionen statt. Bestehende Immobilieninvestoren führten einen Teil ihres Immobilienvermögens in eine Fondsstruktur oder Anlagestiftung über.

Auch im institutionellen Anlegermarkt konnte das Portfoliovolumen weiter gesteigert werden, wie die Investmentstudie von EY mit zehn untersuchten, an der SIX kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften repräsentativ zeigt. Das Portfoliovolumen dieser Gesellschaften nahm 2018 im Schnitt um fast 6 Prozent zu. Primär erfolgte dieser Zuwachs durch Investitionen in das bestehende Portfolio. Die Immobilienfirmen haben die Volumina ihrer Portfolios aber auch selektiv durch Zukäufe erhöht. 2018 konnte zudem die durchschnittliche Leerstandsquote von 6,3 Prozent im Vorjahr auf aktuell 6,0 Prozent leicht gesenkt werden.

Diese hohe Investorennachfrage beeinflusste die Zahlungsbereitschaft. Es werden weiterhin sinkende Spitzenrenditen verzeichnet. Im Vergleich zum Vorjahr wiesen die Immobiliengesellschaften der Investmentstudie von EY 2018 mit 4,0 Prozent zwar eine tiefere Nettorendite aus, nahmen aber allesamt Gewinnausschüttungen an ihre Aktionäre vor; die entsprechende Dividendenrendite betrug 3,8 Prozent. Weniger erfreulich für die Investoren präsentierte sich 2018 die Entwicklung der Aktienkurse: Sie gingen im Schnitt um 5 Prozent zurück – ein respektables Resultat vor dem Hintergrund eines allgemein unbefriedigenden Aktienjahres mit einem SMI-Aktienwertverlust von 10,2 Prozent. Die Performance der kotierten Immobilienfonds verzeichnete ein Minus von 6,2 Prozent während die Immobiliengesellschaften mit minus 1,3 Prozent das Jahr ebenfalls leicht negativ beendeten. Die Gründe für diese Entwicklung bei den Immobilienfonds sind in der Ausweitung des Anlageangebots von neuen Fonds und zahlreichen Kapitalerhöhungen der bestehenden Fonds im Index (SWIIT) zu suchen. Daneben war das Szenario einer Zinserhöhung in den USA, Europa und in der Schweiz aktuell. Diese Erwartungshaltung hat sich zwischenzeitlich nicht bewahrheitet. Die kotierten Immobilienanlagen haben ihre Buchverluste im laufenden Jahr 2019 bereits wieder wettmachen können.

Der aktuelle Immobilienmarkt wird zudem von diversen Anpassungen der rechtlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Neben dem Massnahmenpaket der Schweizerischen Finanzmarktaufsicht (FINMA), welches unter anderem eine schnellere und lineare Amortisation von Hypotheken vorsieht, können dank einer Gesetzesänderung energetische Massnahmen neu über drei Jahre steuerlich abgezogen werden. Verschiedene parlamentarische Vorstösse zum Mietrecht führten zu einer Beauftragung des Bundesrats im November 2018, welcher sich nun mit der Überarbeitung der Regeln zur Mietzinsgestaltung von Wohn- und Geschäftsräumen beschäftigt.

² Datengrundlage gemäss Ernst&Young AG, Zürich 06/2019

³ FPRE – Fahrländer Partner Raumentwicklung, Zürich

Wohnen

Auch im vergangenen Jahr konnte keine Trendwende im Wohnungsbau verzeichnet werden. Gemäss Credit Suisse und dem Schweizer Baumeisterverband stieg der Bauindex im ersten Quartal 2019 um fünf Punkte auf einen Stand von 143 Punkten. Für die Umsätze im Hochbau im Vergleich zum Vorquartal wird deshalb mit einem Zuwachs von 5,5 Prozent gerechnet. Diese Entwicklung entsteht vor allem aufgrund der tiefen Renditen auf dem Anleihenmarkt.

Gleichzeitig erhöhen sich die Unsicherheiten und Risiken auf Seite der Cashflows. Steigende Leerstände und mietrechtliche Anpassungen stellen grosse Herausforderungen auf der Investorensseite dar. Vor allem aufgrund der anhaltenden Bautätigkeit, des damit einhergehenden Überangebots und der steigenden Leerstände sind die Wohnungsmieten der Renditeliegenschaften 2018 zurückgegangen. Im ersten Quartal 2019 erfolgte zwar ein leichter Anstieg der Wohnungsmieten im Vergleich zum Vorquartal (Altbau: +0,7 Prozent, Neubau: +0,6 Prozent), für das Jahr 2019 sehen UBS und Wüest Partner jedoch eine Senkung von –2,5 Prozent (UBS) bis –1,5 Prozent (WP).

2018 waren deutlich regionale Unterschiede der Marktmietentwicklungen zu erkennen. Am stärksten betroffen war die Südschweiz mit –9,6 Prozent. In Zürich wurde ein Rückgang von –2,5 Prozent und in der Genfersee-Region ein Rückgang von –1,1 Prozent verzeichnet.

Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks wird gesamtschweizerisch dennoch weiterhin mit steigenden Immobilienpreisen für Mehrfamilienhäuser gerechnet. Für Top-Liegenschaften an bester Lage innerhalb der Schweiz sank der durchschnittliche reale Diskontierungssatz weiter und lag im zweiten Quartal 2019 bei 2,14 Prozent.

Mietrechtlich sind vor allem die Entwicklungen bzgl. Mieterschutz relevant und können einen entscheidenden Einfluss auf die Cashflow-Entwicklung der Renditeliegenschaften haben. Neben der Einführung des LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif) im Kanton Waadt Anfang 2018 werden aktuell auch Änderungen des Mietrechts ausgearbeitet. Hierzu gehört, dass die Anfechtung des Anfangsmietzins erschwert und nur bei vorherrschendem Wohnungsmangel möglich sein soll, zusammen mit einer Beweiserleichterung der Orts- und Quartierüblichkeit. Auch auf kantonaler Ebene bestehen neue Herausforderungen. In Basel-Stadt beispielsweise hat die Stimmbürgerbevölkerung vier Mieterschutzinitiativen klar angenommen.

Büro

Die Erholung der Büromieten setzt sich nach starkem Rückgang weiter fort (+3,2 Prozent) und befindet sich nun auf dem Niveau von 2017. Auch hier können regionale Unterschiede festgestellt werden. In der Genfersee-Region gab es eine Steigerung p. a. von +16,1 Prozent und in der Region Zürich von +12,8 Prozent. Gegenüber dem Vorquartal sind die Mieten mit 4,1 Prozent am stärksten in der Genfersee-Region gestiegen. Diese Erholung ist vor allem auf das Beschäftigungswachstum und die damit einhergehende Flächennachfrage zurückzuführen. Diese Zusatznachfrage konzentriert sich jedoch auf Zentrumsstandorte, an welchen die Angebotsquoten gemäss Wüest Partner gegenüber dem Vorquartal um –0,9 Prozent auf 4,6 Prozent gesunken sind. Für 2019 erwarten wir einen minimalen Rückgang der Marktmieten. Vor allem B- und C-Standorte geraten weiter unter Druck und langfristige Mietabschlüsse sind nur mit entsprechenden Incentives möglich.

Verkauf

Gemäss Markt Monitor Schweiz des Marktforschungsinstituts GfK⁴ wurde das erste Quartal 2019 mit einem Minus von 1,6 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode abgeschlossen. Der Onlinehandel übt weiter Druck auf die Verkaufsflächen und deren Konzepte aus und verdrängt stationäre Detailhändler an innerstädtischen und zentralen Lagen.

Auch wenn aufgrund des erwarteten Beschäftigungswachstums weiterhin mit einer positiven Konsumentenstimmung über dem langfristigen Mittel zu rechnen ist, stehen die negativen Effekte des strukturellen Wandels dieser Entwicklung gegenüber. Der Wettbewerb wird durch die Ausweitung des ausländischen Onlinehandels intensiviert und im Non-Food-Bereich ist mit einer Stagnation oder sogar einem weiteren Umsatzrückgang zu rechnen. Auch hier unterscheiden sich innerstädtische Lagen stark von peripheren Standorten.

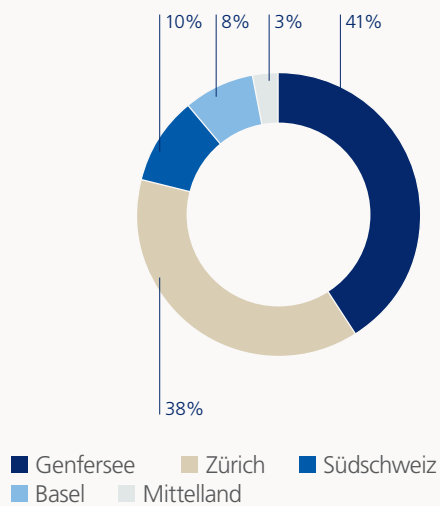
⁴ GfK Switzerland: Growth from Knowledge: grösstes Marktforschungsinstitut der Schweiz

Bericht des Portfoliomanagements *Fortsetzung*

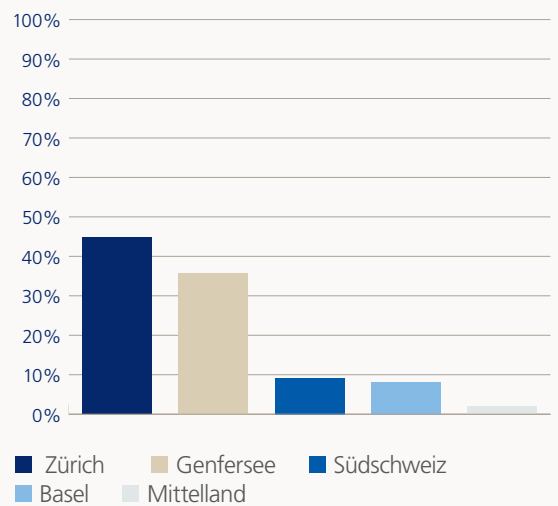
Immobilienportfolio

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» verfügt über ein schweizweit diversifiziertes Immobilienportfolio von aktuell insgesamt 22⁵ Liegenschaften. Sämtliche Liegenschaften sind Bestandesobjekte mit laufenden Mieteinnahmen und hohen Vermietungsquoten. Der Marktwert der bisher erworbenen Liegenschaften belief sich per Ende des verkürzten Geschäftsjahres auf insgesamt 409'484'000.00 Schweizer Franken. Der durchschnittliche Liegenschaftswert betrug 18,61 Millionen Schweizer Franken. Den tiefsten Marktwert mit rund drei Millionen Schweizer Franken und einem Anteil von 0,76 Prozent am Gesamtportfolio besitzt die freistehende Wohnliegenschaft an der Feldeggstrasse 10 in Zürich. Den höchsten Marktwert verzeichnet mit rund 60,5 Millionen Schweizer Franken bzw. 14,77 Prozent Anteil die Wohnüberbauung im Ahorn in Zollikerberg.

Soll-Ertrag aktuell je Region



Regionale Allokation

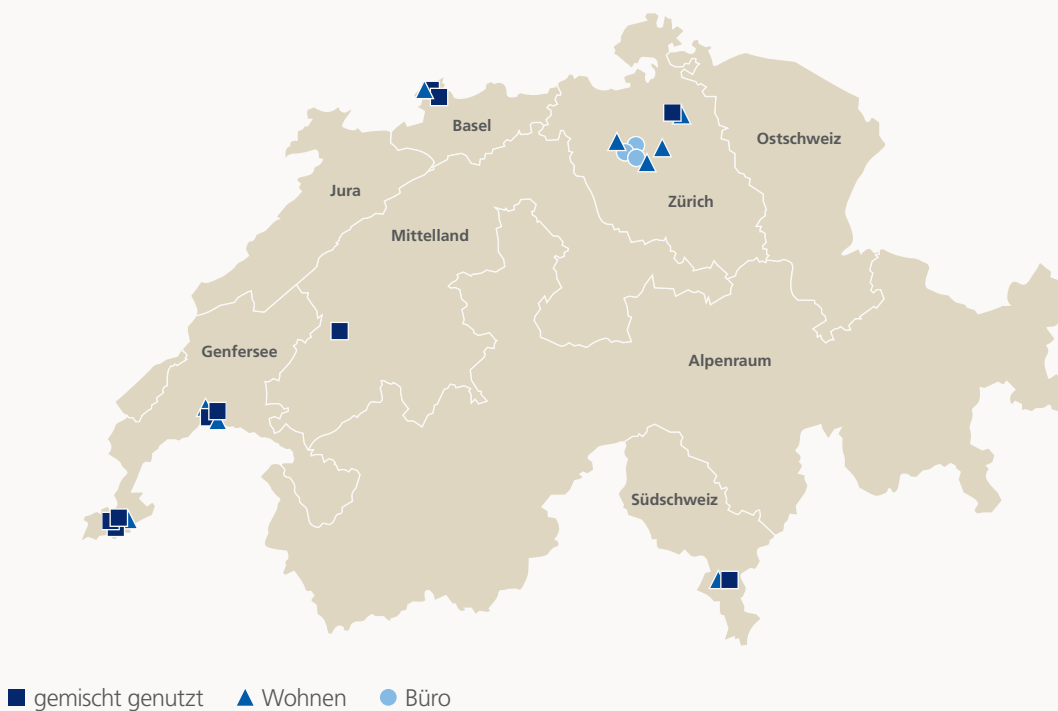


Lagen

Die geographische Diversifikationsstrategie des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» orientiert sich an der Stärke der Schweizer Wirtschaftsräume. Zum Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses befand sich mit 44,8 Prozent der grösste Marktanteil der Liegenschaften im Grossraum Zürich (Anteil am aktuellen Soll-Ertrag 38 Prozent) sowie mit 35,8 Prozent in der Genferseeregion (Anteil am aktuellen Sollertrag 41 Prozent). Die Marktregionen Südschweiz und Basel verzeichnen mit 9,2 Prozent bzw. 8,2 Prozent kleinere Marktanteile. Die restlichen Objekte liegen in städtischen Agglomerationen und Kleinzentren an guten und sehr guten Mikrolagen.

⁵ Aneinander grenzende Parzellen gelten gemäss § 15, Ziff. 2 des Fondsvertrages als ein einziges Grundstück. Für die Tranche 1 werden zweimal zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Zürich, Feldeggstrasse/Bellerivestrasse; Genf, Chemin de Roches).

Geografische Übersicht



Daten per 30.06.2019 (EY).

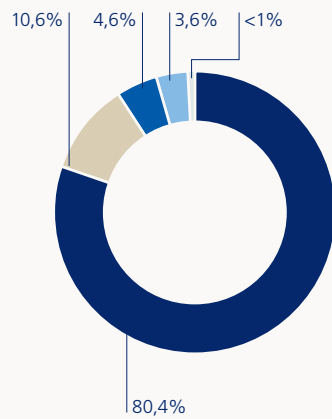
Bericht des Portfoliomanagements *Fortsetzung*

Nutzungen

Der Fonds fokussiert sich hinsichtlich seiner Nutzung auf Wohnen, zu einem moderaten Anteil auf gemischte Nutzungen. Zum Ende des Geschäftsjahres wies der Fonds eine Quote von 80 Prozent Wohnnutzung auf, aus welcher 76 Prozent der Soll-Nettomieten erwirtschaftet wurden. 11 Prozent der vermietbaren Flächen im Portfolio wurden als Büros genutzt und verzeichneten 12 Prozent des aktuellen Sollertrages. Der Rest entfiel auf Parkplätze, Gewerbe/Verkauf und Nebennutzungen.

Nach Nutzung/Fläche

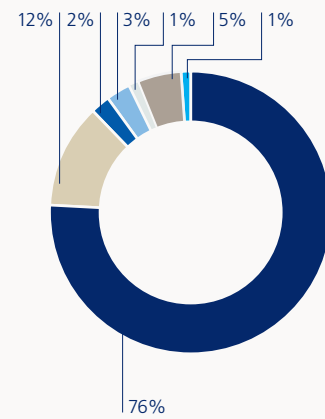
Total 75'887 m²



■ Wohnen ■ Büro ■ Lager ■ Verkauf
■ Gastronomie, weitere <0,5%

Nach Nutzung/Soll-Ertrag

Aktuell CHF 17,5 Mio.



■ Wohnen ■ Büro ■ Lager ■ Verkauf
■ Gastronomie ■ Parkplätze innen
■ Parkplätze aussen

Aufteilung der Mieterträge nach Flächennutzungen sowie nach aktuellen Sollerträgen per 30.06.2019 (EY).

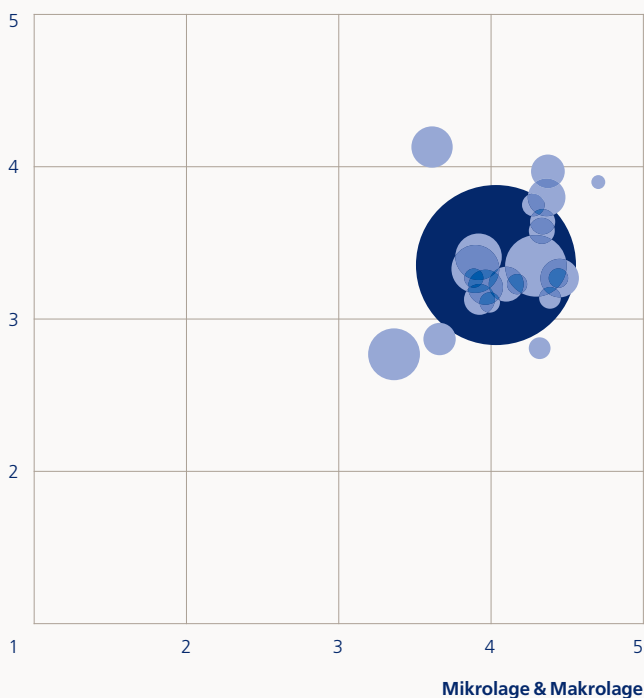
Portfoliomatrix: Lage- und Gebäudequalitäten

Die Lage- und Gebäudequalitäten des Immobilienportfolios sind in der nachfolgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Die zuständigen Schätzungsexperten von EY ermittelten Lage und Gebäudequalitäten für die Liegenschaften und das Portfolio per 30. Juni 2019 (Skala von 1 bis 5, wobei 1=sehr schlecht, 5=sehr gut). Das Portfolio weist damit in der gesamtschweizerischen Betrachtung gute bis sehr gute Lage- und mittlere bis gute Gebäudequalitäten auf.

Die Lagequalität (Koeffizienten der Makro- und Mikrolage) erreichte mit durchschnittlich 4,6 (Makro) und 3,4 (Mikro) sehr gute Werte. Die Durchschnittswerte für die Gebäudequalität (zusammengefasst für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Liegenschaften) lagen zwischen 2,9 und 4,1. Eine kombinierte Betrachtung der Lage- und Gebäudequalitäten zeigt eine attraktive Positionierung im oberen rechten Quadranten der Portfoliomatrix.

Portfoliomatrix

Objekt



■ Gesamtportfolio ■ Liegenschaften

Skala von 1 bis 5, wobei 1=sehr schlecht, 5=sehr gut. Portfoliomatrix per 30.06.2019. Kreisgrösse entspricht Marktwerten. Datengrundlage: EY.

Bericht des Portfoliomanagements *Fortsetzung*

Aktivitäten des Portfoliomanagements

Vermietung

Trotz anspruchsvollem Marktumfeld konnte die Leerstandsquote im Verlaufe des verkürzten Geschäftsjahres 2018/19 von 5,2 auf 3,1 Prozent gesenkt werden. Per Geschäftsjahresende kann eine Vermietungsquote von 96,9 Prozent ausgewiesen werden. Leerstände beschränken sich auf einzelne Wohnungen und kleinere Büroeinheiten. Liegenschaften mit sehr hohen und strukturell bedingten Leerständen sind nicht im Portfolio enthalten.

Die gute Vermietungssituation ist unter anderem auf die breite Diversifikation der Liegenschaften zurückzuführen: Der wichtigste Faktor ist die gute Lage, gefolgt von einem in der Gesamtbetrachtung vorteilhaften Wohnungsmix, welcher sich auf das mittlere und damit bezüglich der Nachfrage stabilste Wohnungssegment konzentriert. Hinzu kommt eine solide Durchmischung hinsichtlich der Instandsetzungszyklen. Auch die Verteilung der Mieteinnahmen auf rund 1750 Mietobjekte und eine Vielzahl von Mietparteien trägt zur sehr ausgewogenen Vermietungsquote bei.

Vermietungserfolge und damit Senkungen von Leerstandssituationen konnten insbesondere in den Liegenschaften in Zürich, Bellerivestrasse 20/Feldeggstrasse 10+12, sowie in den Wohnliegenschaften in Genf, Chemin de Roches 1+3, ebenso in Winterthur, Neuwiesenstrasse 14, Volketswil, Lindenhof 3,5,7, und Basel, St. Johannis-Vorstadt 74, verzeichnet werden. In den genannten Liegenschaften wurde durch die Vermietung von teilweise langjährig leerstehenden Büro- und Wohnflächen die Vollvermietung erreicht. Eine deutliche Senkung der Leerstände konnten wir ebenfalls in den Wohn- und Geschäftsliegenschaften in Carouge, Rue de Léopard 5 sowie Rue Caroubières 21, und in der Wohnliegenschaft Lugano, Castausio 2b, erreichen.

Leerstände mussten bei den Geschäftsliegenschaften in Fribourg, Avenue de la Gare 1, Basel, St. Johannis-Vorstadt 58, sowie in der Wohnliegenschaft Basel, Blotzheimerstrasse 29, in Kauf genommen werden. Hier erwarten wir langfristige Erfolge durch Wiedervermietungen, welche jedoch erst in den folgenden Geschäftsjahren zum Tragen kommen werden.

In preissensitiveren Märkten – insbesondere in der Romandie – wurde über marktorientierte Zielmieten eine nachhaltige Leerstandsbewirtschaftung sichergestellt, dies immer in Kombination mit optimierten Vermarktungsmassnahmen. Gleichzeitig wurde mit den Zielmieten gewährleistet, dass im Zuge von Wiedervermietungen auch potenzielle Ertragssteigerungen realisiert werden.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2018/19 wurden keine Bauprojekte ausgeführt.

Käufe und Verkäufe

Neben dem Erwerb der Liegenschaften der Tranche 1 wurden im Geschäftsjahr 2018/19 weder zusätzliche Käufe ins Portfolio noch Verkäufe getätigt.

Geschäftsjahr

Eckdaten der Erfolgs- und Vermögensrechnung, Ausschüttung

Das Portfolio des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2018/2019 9'810'291.90 Schweizer Franken an Soll-Mieterträgen generiert. Leerstände und Mietzinsverluste beliefen sich auf 550'376.00 Schweizer Franken respektive 5,61 Prozent. Für werterhaltende Investitionen sowie Unterhalt und Reparaturen wurden 707'741.00 Schweizer Franken respektive 7,21 Prozent der Soll-Mieterträge aufgewendet. Der Betrieb der Liegenschaften (Verwaltung, Vermietung, Liegenschaftssteuern etc.) belief sich mit 11,63 Prozent der Soll-Mieteinnahmen auf einen Betrag von 1'140'984.00 Schweizer Franken. Nach Abzug der verbleibenden liegenschaftsbezogenen Aufwände resultierte ein Nettoertrag des Liegenschaftsportfolios von 7'394'798.00 Schweizer Franken.

Bei einigen Liegenschaften sind Aufwertungsgewinne zu verzeichnen. Der Marktwert der Liegenschaften erhöhte sich um 20'709'000.00 Schweizer Franken beziehungsweise 5,3 Prozent. Werttreiber waren zum einen die hohe Investorennachfrage nach Liegenschaften an guten Lagen, insbesondere nach Wohnnutzungen. Zum anderen war die positive Wertänderung bedingt durch die Kumulation von verschiedenen Vermietungserfolgen.

Der Marktwert aller Liegenschaften per 30. Juni 2019 betrug 409'484'000.00 Schweizer Franken. Die akkreditierten, unabhängigen Schätzungsexperten bewerteten den Liegenschaftsbestand nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) zu einem durchschnittlichen Diskontsatz von 2,89 Prozent (netto). Die Sätze bei den einzelnen Objekten variierten zwischen 2,20 Prozent und 3,30 Prozent.

Auf Ebene des Fonds fiel ein Betriebsaufwand von 3,53 Millionen Schweizer Franken an. Die Total Expense Ratio (TER), bezogen auf das Bruttoanlagevermögen, betrug damit 0,92 Prozent (inkl. Verwaltungsaufwand durch die beauftragten Bewirtschaftungsunternehmen). Nach Abzug der übrigen fondsbezogenen Aufwände wie Gewinn- und Kapitalsteuern sowie Hypothekarzinsen verblieb ein Fonds-Nettoertrag von 5'712'164.00 Schweizer Franken.

Für die Gewinnverteilung stehen zum Ende des Geschäftsjahres 4'802'060.00 Schweizer Franken zur Verfügung, was einer Ausschüttung von 1.50 Schweizer Franken pro Anteil entspricht. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (104.50 Schweizer Franken, Stand 30. Juni 2019) beträgt damit 1,44 Prozent und es resultiert eine Ausschüttungsquote von 84,07 Prozent.

Die vollständige Erfolgs- und Vermögensrechnung ist auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

Liberierung und Finanzierung

Mit Liberierung per 14. Dezember 2018 wurden erfolgreich 3'201'373 neue Anteile emittiert. Die Emission erfolgte zum Ausgabepreis von 100.00 Schweizer Franken pro Anteil und war mit einer Ausgabekommission von 2,00 Prozent zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank verbunden. Durch die Kapitalerhöhung flossen dem Fonds Eigenmittel im Umfang von 320'137'300.00 Schweizer Franken zu. Die Mittel wurden zum Erwerb der ersten Liegenschaftstranche verwendet.

Mit einer Fremdfinanzierungsquote von 20,79 Prozent (per Stichtag 30. Juni 2019) bewegt sich der Fonds leicht unterdurchschnittlich verglichen mit nicht-kotierten Schweizer Immobilienfonds.

Entwicklung des Nettofondsvermögens zwischen 14. Dezember 2018 und 30. Juni 2019

Das Nettoanlagevermögen NAV nahm in der Berichtsperiode um 3,69 Prozent zu, basierend auf den laufenden Erträgen und der Wertzunahme der Liegenschaften. Die Aufwertungen im Portfolio beliefen sich über die ersten sieben Monate auf 5,3 Prozent und sind auf die nochmals gesunkenen Diskontsätze sowie die aktiven Asset-Management-Bemühungen zurückzuführen. Weiter wurde das Fondsvermögen durch die Transaktionskosten von circa 12,39 Millionen Schweizer Franken sowie die geschätzten Liquidationssteuern von 2,23 Millionen Schweizer Franken negativ beeinflusst.

In der Summe resultiert für das erste Geschäftsjahr 2018/2019 über sieben Monate ein nicht realisierter Kapitalgewinn von 6,09 Millionen Schweizer Franken. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. Juni 2019 bei 103.69 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 3,69 Prozent entspricht.

Vermögensrechnung

		30.06.2019 ¹
Aktiven	In CHF	
	Bankguthaben auf Sicht	10'931'825
	Grundstücke	
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	0
	Wohnbauten	321'181'000
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	40'950'000
	Gemischte Bauten	47'353'000
	Total Grundstücke	409'484'000
	Sonstige Vermögenswerte	1'906'194
	Gesamtfondsvermögen	422'322'019
Passiven	In CHF	30.06.2019 ¹
	Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	-56
	Darlehen und Kredite	0
	Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-85'138'000
	Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3'015'883
	Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	334'168'080
	Geschätzte Liquidationssteuern	-2'230'000
	Nettofondsvermögen	331'938'080
Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	30.06.2019 ¹
	Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	0
	Bezahlte Ausschüttungen	0
	Saldo aus dem Anteilsverkehr	320'137'300
	Gesamterfolg	11'800'780
	Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres	331'938'080
Anzahl Anteile im Umlauf		30.06.2019 ¹
	Stand zu Beginn des Berichtsjahres	0
	Ausgegebene Anteile	3'201'373
	Zurückgenommene Anteile	0
	Stand am Ende des Berichtsjahres	3'201'373
Nettoinventarwert pro Anteil		103.69
Informationen zur Bilanz		30.06.2019 ¹
	Gekündigte Anteile	Keine
	Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0
	Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0
	Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge	0

¹ Das Geschäftsjahr 2018/2019 ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 14.12.2018. Das aktuelle Berichtsjahr per 30.06.2019 umfasst 196 Tage.

Erfolgsrechnung

		14.12.2018–30.06.2019 ¹
Ertrag	In CHF	
	Erträge der Bank- und Postguthaben	0
	Mietzinseinnahmen	9'252'848
	Sonstige Erträge	520
	Negativzinsen	-9'846
	Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0
	Total Ertrag	9'243'522
Aufwand	In CHF	14.12.2018–30.06.2019 ¹
	Hypothekarzinsen	0
	Sonstige Passivzinsen	0
	Baurechtzinsen	0
	Unterhalt und Reparaturen	-707'741
	Liegenschaftsverwaltung ²	0
	Liegenschaftsaufwand	-156'248
	Steuern und Abgaben	-519'585
	Schätzungs- und Prüfaufwand	-92'286
	Reglementarische Vergütungen an:	
	<i>Fondsleitung</i> ²	-1'672'690
	<i>Depotbank</i>	-38'924
	<i>Market Maker</i>	-32'500
	Sonstige Aufwendungen	-311'383
	Total Aufwendungen	-3'531'358
	Nettoertrag	5'712'164
	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
	Realisierter Erfolg	5'712'164
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	6'088'615
	Gesamterfolg	11'800'780
Verwendung des Erfolgs	In CHF	14.12.2018–30.06.2019 ¹
	Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'712'164
	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0
	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0
	Vortrag des Vorjahres	0
	Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	5'712'164
	Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-4'802'060
	Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0
	Vortrag auf neue Rechnung	910'105

¹ Das Geschäftsjahr 2018/2019 ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 14.12.2018. Das aktuelle Berichtsjahr per 30.06.2019 umfasst 196 Tage.

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

Anhang

Kennzahlen

In %	30.06.2019 ¹
Mietzinsausfallrate	5,61%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	20,79%
Ausschüttungsrendite	1,44%
Ausschüttungsquote	84,07%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,26%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0,92%
Fondsbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV)	1,09%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,69%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,00%
Agio	0,78%
Performance	1,95%
Anlagerendite	3,69%

Die SFAMA-Kennzahlen wurden gemäss SFAMA-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 berechnet.

In CHF	30.06.2019 ¹
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens	242'346'846
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine

Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5 Prozent

Keine.

¹ Das Geschäftsjahr 2018/2019 ist verkürzt aufgrund der Lancierung am 14.12.2018. Das aktuelle Berichtsjahr per 30.06.2019 umfasst 196 Tage.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die FINMA hat, in Anwendung von Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV, für die erste Tranche mit 22 Liegenschaften eine Ausnahme vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen genehmigt.

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 den [SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds](#) werden die Immobilien 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. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzerinnen und -schätzer entnommen werden.

Generelle Bemerkung

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

Anhang *Fortsetzung*

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2018/2019 hat der ZIF Immobilien Direkt Schweiz folgende Kredite erhalten.
Die Zinssätze sind während der gesamten Laufzeit fix.

Laufende Kredite	Kreditart	Bank	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	Luzerner Kantonalbank	85'138'000	10.06.2019	10.07.2019	0,0%

Abgelaufene Kredite	Kreditart	Bank	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	Luzerner Kantonalbank	85'138'000	10.05.2019	10.06.2019	0,0%
	Fester Vorschuss	Luzerner Kantonalbank	85'138'000	11.04.2019	10.05.2019	0,0%
	Fester Vorschuss	Luzerner Kantonalbank	85'138'000	11.03.2019	11.04.2019	0,0%
	Fester Vorschuss	Luzerner Kantonalbank	85'138'000	11.02.2019	11.03.2019	0,0%
	Fester Vorschuss	Luzerner Kantonalbank	85'138'000	10.01.2019	11.02.2019	0,0%

Hypotheken

Keine.

Vergütungen und Nebenkosten

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger		Effektiv p. a.	Maximal p. a.
	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	2,00%	5,00%
	Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung auf Basis des Nettoinventarwertes belastet werden	n. a.	2,00%
	Liquidationsbetreffnis	n. a.	0,50%

Zulasten des Fondsvermögens		Effektiv p. a.	Maximal p. a.
	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	0,60%	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%	2,00%
	Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten zu Gunsten der Fondsleitung	n. a.	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.	3,00%
	Honorar Liegenschaftsverwaltung: für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften auf Basis der jährlichen Nettomietzeinnahmen	4,00%	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 Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,10%
	Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger auf Basis des Bruttobetragtes der Ausschüttung	n. a.	0,50%

Anhang *Fortsetzung*

Liegenschafts- und Immobilienstruktur

Per 30. Juni 2019

Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)
Wohnbauten			
Basel, Blotzheimerstrasse 29–35 ²	87	3'214	2'300
Basel, St. Johans-Vorstadt 74 ³	35	1'609	502
Carouge, Rue du Léopard 5 ²	24	1'037	315
Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2–8 ⁴	330	14'868	9'611
Genève, Chemin de Roches 1, 3 ^{1,3}	46	2'634	634
Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4 ⁴	29	1'547	667
Lausanne, Chemin de Bellevue 23 ⁴	17	1'104	1'214
Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis ⁴	173	6'887	4'631
Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9 ³	75	2'895	1'540
Oberengstringen, Winkelrainweg 1–5 ²	95	3'905	5'091
Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15 ²	189	4'392	3'558
Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7 ³	93	3'351	5'864
Winterthur, Hulfteggstrasse 17–25 ³	62	4'282	6'411
Winterthur, Neuwiesenstrasse 14–18 ³	77	3'573	2'789
Zollikerberg, Im Ahorn 7–15 ³	199	9'268	20'314
Zürich, Feldeggstrasse 10 ³	8	126	286
Wohnbauten	1'539	64'692	65'727
Kommerziell genutzte Liegenschaften			
Fribourg, Avenue de la Gare 1 ²	21	1'791	518
Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20 ^{1,3}	29	2'433	819
Kommerziell genutzte Liegenschaften	50	4'224	1'337
Gemischte Bauten			
Basel, St. Johans-Vorstadt 58 ³	32	2'151	424
Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23 ²	135	4'820	2'543
Gemischte Bauten	167	6'971	2'967
Angefangene Bauten			
Angefangene Bauten	–	–	–
Gesamt Total	1'756	75'887	70'031

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).

¹ Aneinander grenzende Parzellen gelten gemäss § 15, Ziff. 2 des Fondsvertrages als ein einziges Grundstück. Für die Tranche 1 werden zweimal zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Zürich, Feldeggstrasse/Bellerivestrasse; Genf, Chemin de Roches).

² Erwerbsdatum: 7. Dezember 2018

³ Erwerbsdatum: 13. Dezember 2018

⁴ Erwerbsdatum: 8. Januar 2019

Erstellungsjahr	Eigentums- verhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert	
		CHF	%	CHF	%	CHF	%
1979	100%	15'206'567.19	3,79%	9'141'000.00	3,77%	15'224'000.00	3,72%
1962	100%	7'305'307.03	1,82%	5'845'000.00	2,41%	7'520'000.00	1,84%
1984	100%	6'348'451.84	1,58%	3'913'000.00	1,61%	6'616'000.00	1,62%
1973	100%	42'179'336.76	10,51%	45'833'542.00	18,91%	42'947'000.00	10,49%
1935	100%	12'805'879.00	3,19%	6'595'200.00	2,72%	13'577'000.00	3,32%
1951	100%	5'870'818.83	1,46%	5'062'818.00	2,09%	5'843'000.00	1,43%
1936	100%	6'714'202.86	1,67%	4'055'170.00	1,67%	6'494'000.00	1,59%
1968	100%	34'555'314.62	8,61%	23'932'916.00	9,88%	34'529'000.00	8,43%
1969	100%	18'553'346.30	4,62%	6'467'000.00	2,67%	18'200'000.00	4,44%
2009	100%	27'307'006.14	6,81%	12'298'000.00	5,07%	27'266'000.00	6,66%
1992	100%	20'650'433.63	5,15%	7'488'000.00	3,09%	19'422'000.00	4,74%
1965	100%	16'276'189.61	4,06%	10'682'000.00	4,41%	16'720'000.00	4,08%
1961	100%	18'679'589.41	4,66%	12'410'000.00	5,12%	19'557'000.00	4,78%
1952	100%	23'688'134.29	5,90%	10'733'500.00	4,43%	23'695'000.00	5,79%
1971	100%	57'409'844.36	14,31%	33'564'700.00	13,85%	60'477'000.00	14,77%
1913	100%	3'016'058.59	0,75%	980'000.00	0,40%	3'094'000.00	0,76%
–	–	316'566'480.46	78,91%	199'001'846.00	82,11%	321'181'000.00	78,44%
1934	100%	8'470'690.07	2,11%	7'079'000.00	2,92%	8'120'000.00	1,98%
1912	100%	30'167'273.11	7,52%	10'900'000.00	4,50%	32'830'000.00	8,02%
–	–	38'637'963.18	9,63%	17'979'000.00	7,42%	40'950'000.00	10,00%
1959	100%	11'164'232.53	2,78%	8'831'000.00	3,64%	10'767'000.00	2,63%
1989	100%	34'796'708.48	8,67%	16'535'000.00	6,82%	36'586'000.00	8,93%
–	–	45'960'941.01	11,46%	25'366'000.00	10,47%	47'353'000.00	11,56%
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	401'165'384.65	100,00%	242'346'846.00	100,00%	409'484'000.00	100,00%

Anhang *Fortsetzung*Liegenschafts- und Immobilienstruktur *Fortsetzung*

Per 30. Juni 2019

Ort, Adresse	Soll-Mietertrag	Mietzinseinnahmen	
		CHF	%
Wohnbauten			
Basel, Blotzheimerstrasse 29–35 ²	362'797.50	353'913.52	3,82%
Basel, St. Johannis-Vorstadt 74 ³	187'379.00	173'206.45	1,87%
Carouge, Rue du Léopard 5 ²	196'554.50	183'145.73	1,98%
Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2–8 ⁴	1'206'275.50	1'183'795.62	12,79%
Genève, Chemin de Roches 1, 3 ^{1,3}	380'783.55	375'198.35	4,05%
Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4 ⁴	177'078.00	167'576.22	1,81%
Lausanne, Chemin de Bellevue 23 ⁴	126'642.00	126'029.50	1,36%
Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis ⁴	801'814.00	795'677.00	8,60%
Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9 ³	493'188.50	439'587.35	4,75%
Oberengstringen, Winkelrainweg 1–5 ²	633'225.00	595'318.14	6,43%
Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15 ²	568'673.85	499'103.45	5,39%
Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7 ³	414'335.00	373'602.00	4,04%
Winterthur, Hulfteggstrasse 17–25 ³	429'870.00	427'455.03	4,62%
Winterthur, Neuwiesenstrasse 14–18 ³	463'800.50	456'574.26	4,93%
Zollikerberg, Im Ahorn 7–15 ³	1'248'619.00	1'216'504.43	13,15%
Zürich, Feldeggstrasse 10 ³	54'750.00	53'160.80	0,57%
Wohnbauten	7'745'785.90	7'419'847.85	80,19%
Kommerziell genutzte Liegenschaften			
Fribourg, Avenue de la Gare 1 ²	280'743.70	264'066.70	2,85%
Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20 ^{1,3}	662'579.65	571'013.45	6,17%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	943'323.35	835'080.15	9,03%
Gemischte Bauten			
Basel, St. Johannis-Vorstadt 58 ³	242'342.00	234'466.20	2,53%
Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23 ²	878'840.65	763'453.55	8,25%
Gemischte Bauten	1'121'182.65	997'919.75	10,79%
Angefangene Bauten			
Angefangene Bauten	–	–	–
Gesamt Total	9'810'291.90	9'252'847.75	100,00%

¹ Aneinander grenzende Parzellen gelten gemäss § 15, Ziff. 2 des Fondsvertrages als ein einziges Grundstück. Für die Tranche 1 werden zweimal zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Zürich, Feldeggstrasse/Bellerivestrasse; Genf, Chemin de Roches).

² Erwerbsdatum: 7. Dezember 2018

³ Erwerbsdatum: 13. Dezember 2018

⁴ Erwerbsdatum: 8. Januar 2019

Mietzinsausfälle	Bruttoerträge (Nettomiettertrag)	Zimmer					Wohnungen		Verkauf		Büro	
		1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
8'883.98	353'913.52	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	0
14'172.55	173'206.45	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30
13'408.77	183'145.73	0	0	2	4	4	10	787	1	80	1	170
22'479.88	1'183'795.62	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'319
5'585.20	375'198.35	0	21	10	10	0	41	2'223	2	219	2	174
9'501.78	167'576.22	1	20	5	0	0	26	1'389	1	50	0	0
612.50	126'029.50	1	0	1	0	9	11	1'104	0	0	0	0
6'137.00	795'677.00	20	27	44	23	0	114	6'226	0	0	1	426
53'601.15	439'587.35	7	6	12	10	0	35	2'839	0	0	0	0
37'906.86	595'318.14	0	4	17	14	1	36	3'785	0	0	0	0
69'570.40	499'103.45	12	12	24	4	0	52	3'420	5	464	3	303
40'733.00	373'602.00	0	0	12	16	8	36	3'123	0	0	0	0
2'414.97	427'455.03	0	4	1	27	20	52	4'260	0	0	0	0
7'226.24	456'574.26	18	6	31	5	1	61	3'394	2	103	0	0
32'114.57	1'216'504.43	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	0
1'589.20	53'160.80	0	2	0	0	0	2	126	0	0	0	0
325'938.05	7'419'847.85	85	151	235	220	59	750	55'891	15	1'133	12	3'422
16'677.00	264'066.70	3	0	3	1	0	7	368	4	284	7	1'139
91'566.20	571'013.45	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034
108'243.20	835'080.15	3	0	3	3	0	9	647	4	284	22	3'173
7'875.80	234'466.20	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344
115'387.10	763'453.55	0	7	11	13	3	34	3'129	1	55	6	1'282
123'262.90	997'919.75	0	8	18	16	4	46	4'353	4	194	9	1'626
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
557'444.15	9'252'847.75	88	159	256	239	63	805	60'891	23	1'611	43	8'221

Anhang *Fortsetzung*Liegenschafts- und Immobilienstruktur *Fortsetzung*

Per 30. Juni 2019

Ort, Adresse	Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/ Garagen
	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
Wohnbauten							
Basel, Blotzheimerstrasse 29–35 ²	21	441	0	0	0	0	34
Basel, St. Johannis-Vorstadt 74 ³	3	122	0	0	0	0	3
Carouge, Rue du Léopard 5 ²	0	0	0	0	0	0	12
Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2–8 ⁴	17	930	2	1'144	2	226	174
Genève, Chemin de Roches 1, 3 ^{1,3}	1	18	0	0	0	0	0
Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4 ⁴	1	21	0	0	1	87	0
Lausanne, Chemin de Bellevue 23 ⁴	0	0	0	0	0	0	6
Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis ⁴	1	235	0	0	0	0	57
Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9 ³	4	56	0	0	0	0	36
Oberengstringen, Winkelrainweg 1–5 ²	8	120	0	0	0	0	51
Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15 ²	14	205	0	0	0	0	115
Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7 ³	22	228	0	0	0	0	35
Winterthur, Hulfteggstrasse 17–25 ³	2	22	0	0	0	0	8
Winterthur, Neuwiesenstrasse 14–18 ³	2	76	0	0	1	0	11
Zollikerberg, Im Ahorn 7–15 ³	15	315	0	0	0	0	97
Zürich, Feldeggstrasse 10 ³	0	0	0	0	0	0	6
Wohnbauten	111	2'789	2	1'144	4	313	645
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Fribourg, Avenue de la Gare 1 ²	0	0	0	0	3	0	0
Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20 ^{1,3}	6	120	0	0	0	0	6
Kommerziell genutzte Liegenschaften	6	120	0	0	3	0	6
Gemischte Bauten							
Basel, St. Johannis-Vorstadt 58 ³	8	258	0	0	2	186	4
Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23 ²	6	216	0	0	3	138	85
Gemischte Bauten	14	474	0	0	5	324	89
Angefangene Bauten							
Angefangene Bauten	–	–	–	–	–	–	–
Gesamt Total	131	3'383	2	1'144	12	637	740

¹ Aneinander grenzende Parzellen gelten gemäss § 15, Ziff. 2 des Fondsvertrages als ein einziges Grundstück. Für die Tranche 1 werden zweimal zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Zürich, Feldeggstrasse/Bellerivestrasse; Genf, Chemin de Roches).

² Erwerbsdatum: 7. Dezember 2018

³ Erwerbsdatum: 13. Dezember 2018

⁴ Erwerbsdatum: 8. Januar 2019

Bericht der Revisionsstelle



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Zurich Invest AG

Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4 bis 7 und Seiten 18 bis 28 des Jahresberichts) für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Bericht der Revisionsstelle *Fortsetzung*



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Simon Bandi
Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Marco Tiefenthal
Revisionsexperte

Zürich, 16. August 2019

Disclaimer

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG übernimmt keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für die Empfängerin bzw. den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. 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. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung der Anlegerin bzw. des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten 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 Huwiler Treuhand AG, Ostermündingen, erbracht. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne. Sämtliche Publikationen dieses Immobilienfonds werden auf www.swissfunddata.ch oder www.zurichinvest.ch aufgeführt.

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich,
Tel. 0446287888, zurichinvest@zurich.ch

Zurich Invest AG
Hagenholzstrasse 60
Postfach, 8085 Zürich
zurichinvest@zurich.ch
www.zurichinvest.ch

ZH22529d-1908

