

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger



Inhalt

Vorwort	3
Verkaufsrestriktionen	5
Verwaltung und Organe	6
Mitteilungen an die Anleger	7
Wichtiges in Kürze	8
Bericht des Portfoliomanagements	10
Vermögensrechnung	21
Erfolgsrechnung	22
Anhang	23
Bewertungsbericht	31
Bericht der Revisionsstelle	33

Titelbild

Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31 in Luzern – eine Wohnliegenschaft an bester Lage

Vorwort



Martin Gubler
CEO Zurich Invest AG

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger

Auch wenn es die meisten unter uns nicht mehr hören oder lesen möchten: Covid-19 führte auf vielen Ebenen zu Verunsicherung, so auch an den Immobilienmärkten. Auf das Wohnsegment des Schweizer Immobilienmarktes hatte die Corona-Krise im Jahr 2020/21 jedoch nur geringen Einfluss. Die Verlagerung der Arbeitstätigkeit ins Home Office führte vielen Mietern die zentrale Bedeutung von hochwertigem Wohnraum vor Augen. Die Nachfrage nach Wohnungen in urbanen und zentralen Lagen ist daher nach wie vor sehr gross. Eine eigentliche Stadtflucht konnte nicht ausgemacht werden, auch wenn sich in periphereren Lagen eine leicht gesteigerte Nachfrage zeigte. Der Wohnsektor erwies sich einmal mehr als äusserst robust und krisenresistent.

Es ist ein positives Zeichen, dass verschiedene Immobilienfonds während der Corona-Krise Kapitalerhöhungen ankündigten oder durchführten. Das Vertrauen der Investoren in diese Anlageklasse ist nach wie vor gross und durch die Pensionskassen besteht weiterhin ein hoher Anlagedruck. Der Index für börsenkotierte Immobilienfonds (SXI Real Estate Funds) erholte sich nach seinem Tauchgang im März 2020 relativ rasch und legte über das Gesamtjahr 2020 um satte 13 Prozent zu. Der Index für die gelisteten Immobiliengesellschaften (SXI Real Estate Shares) hingegen tauchte nicht nur stärker, sondern erholte sich auch danach nur schleppend: Er schloss 2020 mit einem Minus von fast 9 Prozent. Auch 2021 haben sich die Schweizer Immobilienaktien bisher noch nicht vollständig erholt, während die Immobilienfonds ihr Wachstum fortführen konnten.

Immobilienfonds stellten sich bereits während der globalen Finanzkrise 2009 als äusserst robust heraus – vor allem im Vergleich zu Immobilienaktien. Weshalb sind Immobilienfonds in Krisensituationen resilienter? Dafür gibt es mehrere Ursachen: Viele börsenkotierte Immobiliengesellschaften konzentrieren sich auf Gewerberäume, die von den Folgen der Covid-19-Pandemie stärker betroffen sind als der Mietwohnungssektor. Ausserdem ist die Investorenbasis von börsenkotierten Immobiliengesellschaften im Vergleich zu Immobilienfonds internationaler und fokussiert sich stark auf aktive Anlagestrategien. Das führt zu einer grösseren Volatilität. Auch der höhere Fremdkapitaleinsatz

Vorwort (Fortsetzung)

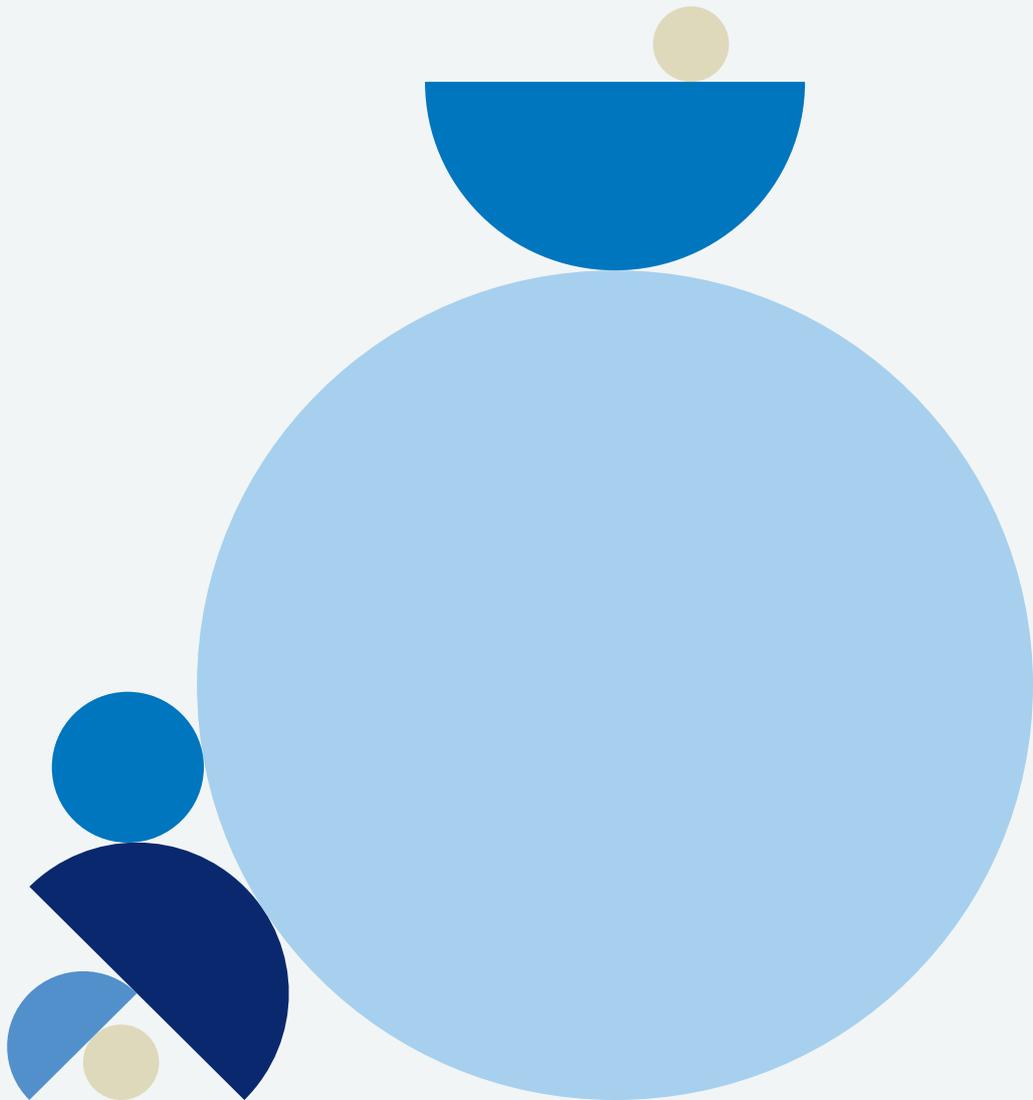
von Immobilienaktien trägt dazu bei, dass institutionelle Investoren in unsicheren Zeiten die konservativer aufgestellten Immobilienfonds bevorzugen.

Es freut mich sehr, dass die Fondsleitung des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» Immobilienfonds für qualifizierte Anleger den Aufbau ihres gut diversifizierten Wohnportfolios mit einer zweiten Kapitalerhöhung letzten Herbst erfolgreich abschliessen konnte. Der Immobilienfonds erreichte mit dieser dritten von drei geplanten Tranchen in einer vordefinierten Aufbauphase und einem vordefinierten Zielfortfolio von 66 Liegenschaften einen Gesamtmarktwert von weit über eine Milliarde Schweizer Franken. Genauer gesagt, liegt der Gesamtmarktwert per Ende Juni bei 1,361 Milliarden Schweizer Franken – und zählt damit zu den grössten nicht-kotierten Immobilienfonds auf dem Schweizer Markt.

Erneut präsentiere ich Ihnen mit Stolz unseren dritten erfolgreichen Jahresabschluss. Für das entgegengebrachte Vertrauen bedanke ich mich herzlich.



Martin Gubler
CEO Zurich Invest AG



Verkaufsrestriktionen

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art: Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2021
Valorenummer: 43308927

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 gemäss den relevanten gesetzlichen Bestimmungen als qualifizierter Anleger gelten.



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, Solufonds AG

Geschäftsleitung	Name	Funktion
	Martin Gubler	Geschäftsleiter
	Tom Osterwalder	Stellvertretender Geschäftsleiter
	Marcel Rova	Mitglied
	Wendelin Brand	Mitglied (Rücktritt per 31.12.2020)
	Christoph Hug	Mitglied
	Renato Ramella	Mitglied (seit 01.03.2021)
	Marvin Simoni	Mitglied (seit 01.03.2021)
	Sébastien Dirren	Mitglied (seit 01.03.2021)

Depotbank

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

Regelmässiger ausserbörslicher Handel

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

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

- Sönke Thiedemann
- Isabelle Nesme

Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Real Estate AG, Industriestrasse 21, 8304 Wallisellen

Wincasa AG, Theaterstrasse 17, 8401 Winterthur

Naef Immobilier Genève SA, Genf

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](https://www.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. Die Version vom 25. Juli 2019 ist nach wie vor gültig.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Andreas Henke wurde am 13. August 2020 zum Verwaltungsrat der Fondsleitung gewählt.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Wendelin Brand ist per 31. Dezember 2020 aus der Geschäftsleitung der Fondsleitung ausgetreten. Marvin Simoni, Renato Ramella und Sébastien Dirren wurden am 18. März 2021 zu neuen Mitgliedern der Geschäftsleitung der Fondsleitung gewählt.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Wichtiges in Kürze

Eckdaten

Valorennummer	43 308 927
Gründungsjahr	2018

Anteile

		30.06.2021	30.06.2020
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	3'201'373	3'201'373
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine	Keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine	Keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	9'604'119	6'402'746
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	106.09	105.54
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	106.09	105.54
Ausserbörslicher Kurs	CHF	133.00	117.00
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	in Prozent	2,74	2,76

Vermögensrechnung

		30.06.2021	30.06.2020
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'360'780'000	851'515'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'283'262'262	810'497'693
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'369'467'358	856'114'447
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	23,96	19,55
Fremdkapitalquote	in Prozent	25,60	21,07
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	0,05	0,04
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	1,23	1,10
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'018'859'456	675'728'325

Angaben frühere Jahre

Berichtsjahr	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.06.2019	331'938'080	103.69
30.06.2020	675'728'325	105.54
30.06.2021	1'018'859'456	106.09

Wichtiges in Kürze (Fortsetzung)

Erfolgsrechnung

		30.06.2021	30.06.2020
Mietzinseinnahmen	CHF	45'616'219	28'969'469
Mietausfallrate	in Prozent	4,12	4,19
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3,00	3,15
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-4'476'438	-3'277'101
Nettoertrag	CHF	30'126'270	21'358'213
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1'552'025	98'072
Gesamterfolg	CHF	31'678'295	21'456'285

Rendite und Performance

		30.06.2021	30.06.2020
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2,75	2,75
Ausschüttungsrendite ¹	in Prozent	2,07	2,35
Ausschüttungsquote	in Prozent	87,67	82,44
Eigenkapitalrendite (ROE)	in Prozent	3,15	3,26
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	in Prozent	2,33	2,29
Performance ¹	in Prozent	3,18	3,24
Kurs-Gewinn-Verhältnis ¹	P/E-Ratio	40,89	44,31
Kurs-Cashflow-Verhältnis ¹	P/CF-Ratio	38,87	35,07
Anlagerendite	in Prozent	3,21	3,28
Nettorendite der fertigen Bauten	in Prozent	3,00	3,11
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	63,48	62,77
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	in Prozent	0,79	0,80
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ¹	in Prozent	0,90	0,92
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	in Prozent	1,06	1,02
Agio ¹	in Prozent	25,37	10,86

¹ Diese Kennzahlen wurden anhand des ausserbörslichen Kurses berechnet, da der Fonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird.

Bericht des Portfoliomanagements

1. Juli 2020 bis
30. Juni 2021

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. Mit dem Übertrag der dritten Tranche im Oktober 2020 ist das initiale Immobilienportfolio des Fonds entsprechend der ursprünglichen Planung erreicht.

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wurde von der FINMA per 28. September 2018 zugelassen. Die FINMA hat die Tranche für die Lancierung des Fonds im Jahr 2018 und die erste Kapitalerhöhung im Jahr 2019 mit separater Verfügung bewilligt. Für den Erwerb der dritten Tranche hat die FINMA ebenfalls mit Verfügung vom 17. Juli 2020 eine weitere Ausnahmegewilligung hinsichtlich der Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden Personen (Art. 63 Abs. 2 und 4 Kollektivanlagengesetz (KAG) i. V. m. Art. 32a Kollektivanlagenverordnung (KKV)) 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, die nach wie vor durch sehr hohen Anlagedruck seitens der Investoren geprägt ist. Das im Jahr 2018 gesteckte Ziel wurde mit dem Erwerb der dritten Tranche erreicht und die Aufbauphase damit abgeschlossen.

Anlageziel und Anlagepolitik

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ist ein Immobilienfonds 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 Fonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz und verfügt über eine breite regionale Diversifikation. Er verschafft qualifizierten Investoren Zugang zu einem Portfolio mit qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Bausubstanz, das sich zum grössten Teil in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet. Der Fonds eignet sich für in der Schweiz domizilierte qualifizierte Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie laufende Erträge suchen. Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz.

Relevante Steuervorschriften

Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer unterliegen bei Immobilienfonds die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz der Besteuerung beim Immobilienfonds. Beim Anteilshaber (natürliche und juristische Personen) mit Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz sind sie steuerfrei. Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgt gemäss kantonalen Steuergesetzen, die mit dem vorgenannten Reglement der direkten Bundessteuer weitgehend harmonisiert sind. Die Erträge aus Immobilien im Direktbesitz unterliegen bei einer Ausschüttung durch den Immobilienfonds nicht der Verrechnungssteuer, sofern sie über einen gesonderten Coupon ausgeschüttet werden. Die vom Immobilienfonds aus dem Verkauf von sonstigen Vermögenswerten realisierten Kapitalgewinne sind beim Anteilshaber (im Falle von Privatvermögen) einkommens- und verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung für den Anteilshaber gesondert ausgewiesen werden.

Der in der Schweiz domizilierte Anteilshaber kann die bei sonstigen Erträgen in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anteilshaber kann die Verrechnungssteuer nach dem gegebenenfalls zwischen der Schweiz und seinem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Gibt es ein solches Abkommen nicht, besteht keine Rückforderungsmöglichkeit. Die dem Immobilienfonds auf sonstigen Erträgen aus Schweizer Quellen belastete eidgenössische Verrechnungssteuer kann vom Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Diese steuerlichen Ausführungen entsprechen der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung, der 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.

Ausblick

Mit dem Kauf der 3. Tranche ist die Aufbauphase abgeschlossen. Die Planung und Realisation von Gesamtanierungen zur Erschliessung von Potenzialen sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie steht im Fokus der Portfoliostrategie. Grundsätzlich wird damit weiteres Wachstum aus dem Portfolio gesucht, wobei auch Zukäufe aus dem Transaktionsmarkt nach Möglichkeit angestrebt werden.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte¹

Ausgangslage und Covid-19-Pandemie

Der Schweizerische Immobilienmarkt zeigt sich in der Krise resilient. Wie der Vermietungsmarkt, ist auch der Schweizer Immobilien-Investmentmarkt zunehmend durch eine geografische und sektorale Differenzierung gekennzeichnet, die durch die Pandemie nochmals verstärkt wurde. Die Nachfrage der Investoren konzentriert sich mehr auf die Kernstädte und den Wohnungsmarkt und gleichzeitig steigt das Interesse an Logistikimmobilien. In der Tat haben sich die Fundamentaldaten dieser Segmente seit Anfang des Jahres als die stärksten erwiesen. Im Gegensatz dazu sind Einzelhandelsimmobilien und teilweise auch Büroimmobilien in Sekundärstandorten Gegenstand grösserer Vorsicht. Die Liquidität sowie das Preisgefüge auf dem Schweizer Immobilien-Investmentmarkt sind intakt geblieben, da institutionelle Investoren nach wie vor einen hohen Anlagedruck haben. Insbesondere die Dominanz von Schweizer Investoren am hiesigen Investmentmarkt hat zur hohen Widerstandsfähigkeit beigetragen. Während die Erholung der Transaktionsaktivität zu Beginn des vierten Quartals 2020 sogar noch weiter angezogen hat, spricht vieles dafür, dass auch für 2021 und darüber hinaus eine hohe Marktdynamik fortbestehen wird.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, ausgedrückt in der Kennzahl des realen Bruttoinlandprodukt (BIP), wird vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) auf 3,2 Prozent für 2021 und 3,5 Prozent für 2022 geschätzt. Langfristig wird das Potenzialwachstum des BIP gemäss Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) auf 1,1 Prozent real angenommen.

Die Schweiz ist das einzige europäische Land, das in den ersten drei Quartalen des Covid-Jahres 2020 einen Anstieg der Handelsaktivitäten verzeichnen konnte (+5 Prozent im Vergleich zum Durchschnitt 2015–2020). Obwohl die Handelsvolumen während des Lockdowns im vergangenen Jahr 2020 in gewissen Regionen leicht zurückgingen, konnte die Schweizer Wirtschaft im Anschluss von einem Nachholeffekt profitieren. Im Einklang mit erhöhter Wirtschaftsaktivität ist erstmals seit über einem Jahr wieder eine signifikant positive Teuerungsrate beobachtbar. Für 2021/22 geht die Schweizerische Nationalbank (SNB) von einer Inflation von ca. 0,4–0,5 Prozent aus. Dies ist mehrheitlich auf den Nachfrageüberhang sowie den Ölpreis (Angebotsinflation) zurückzuführen. Der Schweizer Franken ist jedoch immer noch hoch bewertet, weshalb der Ausgang des Zielkonflikts der Stützung der Wirtschaft und der Preiswertstabilität offen ist und eine durchgreifende Zinswende unwahrscheinlich erscheint.

Wohnen

Auf dem Investmentmarkt besteht eine erhebliche Nachfrage nach «Core-Liegenschaften». Die minimalen Diskontsätze (netto, real) liegen bei allen grossen Bewertungsunternehmen (CBRE, IAZI, Jones Lang LaSalle, Wüest Partner) im Median bei 1,85 Prozent, was einer Senkung um 15 Basispunkte seit dem Jahreswechsel entspricht.

Der Mietmarkt zeigt weiter Tendenzen einer Senkung von Mieten – insbesondere im Neubausegment. Im 1. Quartal 2021 geben gemäss FPRE die Mieten von Neubauwohnungen um 1,5 Prozent nach. Auch die Altbaumieten zeigen abwärts (–2,1 Prozent zum Vorquartal). Auf die vergangenen vier Quartale betrachtet – also dem Zeitraum, seit die Covid-19-Pandemie ausgebrochen ist – werden die Wohnungsmieten für Neubauten um 1,5 Prozent günstiger, diejenigen von Altbauten sogar um 2,9 Prozent. Die UBS rechnet für 2021 insgesamt mit –1,0 Prozent und die Credit Suisse mit –1,5 Prozent sinkenden Wohnungsmieten über alle Segmente. Der Druck auf die Mieten zeigt sich auch in der immer weiter steigenden Leerstandsquote (per 01.06.2020 1,72 Prozent gemäss Bundesamt für Statistik [BfS]).

Hohe Zahlungsbereitschaften am Markt sowie sinkende Zinsen führen zu einer Renditekompression. Die Nettoanfangsrenditen sind bei Renditeobjekten im Schnitt (am Objektwert gemessenen) von professionell verwalteten Wohnrenditeliegenschaften von knapp 5 Prozent im Jahr 2010 bis zum Jahr 2019 auf beinahe 3,5 Prozent gesunken (Raiffeisen Research). Im Laufe des Jahres 2020 sanken gemäss UBS die Anfangsrenditen für Mehrfamilienhäuser im Prime-Segment um 15 Basispunkte und erreichten am Ende des vierten Quartals ein Niveau von 1,60 Prozent (Spitzenrendite).

Davon ausgehend, dass die Covid-19-Pandemie in der Schweiz mit zunehmenden Impfquote wahrscheinlich eingedämmt werden kann und die wirtschaftliche Aktivität weiter zunimmt, wird gegenwärtig kein negativer Einkommenseffekt über Private auf den Wohnungsmarkt angenommen. Die Arbeitslosenquote bleibt gemäss Prognose des SECO konstant im Korridor zwischen 2–4 Prozent.

Auf der Angebotsseite ist mit rückläufigen Baugesuchen eine gesunkene Bautätigkeit festzustellen. Sowohl im Eigentumsmarkt wie auch im Mietwohnungsmarkt kämen gemäss Raiffeisen künftig weniger Objekte auf den Markt. Prozentual gemessen hingegen zeige sich, dass die Abnahme der neuen Gesuche sich in allen Gemeindetypen relativ nahe am gesamten Rückgang in Höhe von 45 Prozent bewege.

¹ Datengrundlage gemäss CBRE, Juni 2021.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Büro

Die allgemeine Büronachfrage verlangsamte sich vor allem im ersten Halbjahr 2020, zog aber im zweiten Halbjahr 2020 und noch stärker Anfang 2021 wieder an. Die Marktindizes für Renditeimmobilien von FPRE zeigen, dass Büroimmobilien im 1. Quartal 2021 um 3,1 Prozent an Marktwert zulegen. Trotz dieses Anstieges habe der Bürobe- reich über die letzten vier Quartale 3,5 Prozent eingebüsst. Der Büromarkt weise zum Vorquartal um 1,0 Prozent teurere Vertragsmieten bei Neuabschlüssen auf. Allerdings reiche diese Erholung nicht aus, um einen Preisrückgang über die vergangenen vier Quartale zu verhindern (-3,0 Prozent). Die Spitzen-Nettorenditen für Büroflächen werden gemäss UBS bei 2 Prozent per Ende 2020 eingeschätzt, wobei das Absinken nicht so dynamisch erfolgt wie im Wohnsegment.

Derzeit wird die Flächennachfrage nicht durch Erweiterungen oder Wirtschaftswachstum getrieben, sondern eher durch Flächenoptimierungen und Konsolidierungsprozesse. Entsprechend fehlt derzeit die Neunachfrage und die Unternehmen sind in ihren Entscheiden nach wie vor zurückhaltend. Dennoch besteht bei Nutzern mit auslaufen- den Mietverträgen ein Handlungsbedarf. Das Beschäftigungswachstum bei den klassischen Büromarktbranchen lag im 4. Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal bei 0,8 Prozent (Bfs).

CBRE geht davon aus, dass die Nachfrage nach Büroflächen in den nächsten 5–10 Jahren insgesamt nur um 1,5 Prozent zurückgehen wird, was auf die folgenden Faktoren zurückzuführen ist:

Kurzfristig dürfte die Verfügbarkeit aufgrund der fehlenden Zusatznachfrage und der Unsicherheit vieler Unternehmen hinsichtlich ihres zukünftigen Flächenbedarfs etwas steigen. Diese Entwicklung dürfte in den zentralen Lagen der Stadt Zürich selbst weniger akzentuiert ausfallen als in den Agglomerationsgemeinden. Als zweiter Punkt werden langfristig Home-Office- und mobile Arbeitsmodelle an Bedeutung gewinnen und sich leicht negativ auf den Büro- flächenumsatz auswirken, jedoch wird das erwartete Wirtschaftswachstum diesen Effekt höchstwahrscheinlich überkompensieren.

Verkauf

Unabhängig von der aktuellen Covid-Krise sinken die Mieten für Einzelhandelsflächen, mit Ausnahme von Top-Lagen wie der Bahnhofstrasse in Zürich, seit Jahren aufgrund verschiedener Faktoren. Darunter fallen der allgemeine Strukturwandel in der Branche, das Online-Shopping und insbesondere in den grenznahen Regionen der Umsatz- verlust durch Einkaufstourismus ins benachbarte Ausland.

Der erneute (Teil-)Lockdown Anfang des Jahres hat viele Branchen hart getroffen. Dennoch sind im Gegensatz zu früheren Jahren bisher nur wenige Handelsketten in Konkurs gegangen. In der Covid-Krise konnten die staatlichen Eingriffe dies wohl bisher bremsen. Dennoch ist davon auszugehen, dass es auch in den kommenden Monaten zu Schliessungen von Einzelhandelsgeschäften kommen wird. Zudem werden die Einzelhändler ihre Filialnetze weiter bereinigen, so dass mit steigenden Leerständen und damit sinkenden Mieten zu rechnen ist.

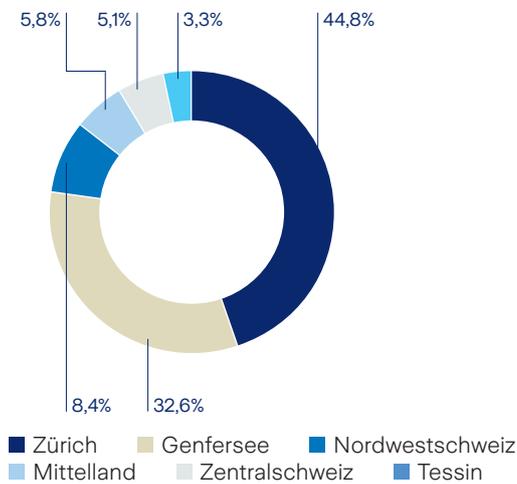
Die Leerstandsquote in den jeweiligen guten bis sehr guten Lagen der grösseren Städte bleibt im High-Street-Retail auf einem niedrigen Niveau bei ca. 2 Prozent bei rund 1'400 untersuchten Einzelhandelsflächen (gemäss CBRE). Diese entspricht einem leichten Anstieg von 0,4 Prozent gegen Ende 2020 im Vergleich zu Q3 2019. Gemäss UBS dürfte der Online-Handel im laufenden Jahr ein drittes Mal in Folge rund 10 Prozent zulegen. Angesichts des Wachstums des gesamten Detailhandelsumsatzes von weniger als 1 Prozent stünde dem stationären Han- del eine Umsatz-Nullrunde bevor.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

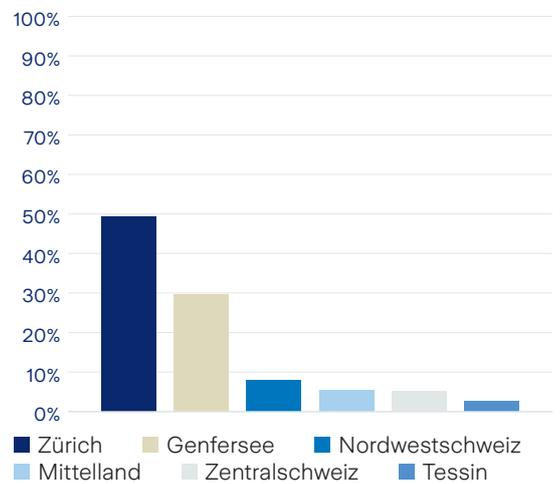
Immobilienportfolio

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» verfügt über ein Portfolio von insgesamt 62 Liegenschaften², welche sich an sehr guten Lagen befinden. Sämtliche Liegenschaften sind Bestandsobjekte mit laufenden Mieteinnahmen und grösstenteils hohen Vermietungsquoten. Der Marktwert aller Liegenschaften beläuft sich per Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 1'360'780'000 Schweizer Franken. Der durchschnittliche Liegenschaftswert beträgt 21,9 Millionen Schweizer Franken, leicht mehr als im Vorjahr. Den tiefsten Marktwert mit rund 3,4 Millionen Schweizer Franken und einem Anteil von 0,3 Prozent am Gesamtportfolio weist die Wohnliegenschaft an der Feldeggstrasse 10 in Zürich auf. Den höchsten Marktwert verzeichnet mit rund 67,9 Millionen Schweizer Franken bzw. einem Anteil von 5,0 Prozent die Wohnüberbauung «Im Altried» in Zürich. Die fünf grössten Liegenschaften im Portfolio befinden sich alle im Kanton Zürich und sind Wohnliegenschaften.

Soll-Ertrag, aktuell, je Region



Regionale Allokation



Daten per 30.06.2021 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

² Aneinandergrenzende Parzellen gelten gemäss §15, Ziff.2 des Fondsvertrages als ein einziges Grundstück. Für die Tranche 1 wurden zweimal zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Zürich, Feldeggstrasse/Bellerivestrasse; Genf, Chemin de Roches 1/3), für die Tranche 2 wurden zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Lausanne, Avenue de Chailly 50/52) und für die Tranche 3 wurden zwei Liegenschaften zu einer zusammengefasst (Genf, Avenue Beau Séjour 21/23).

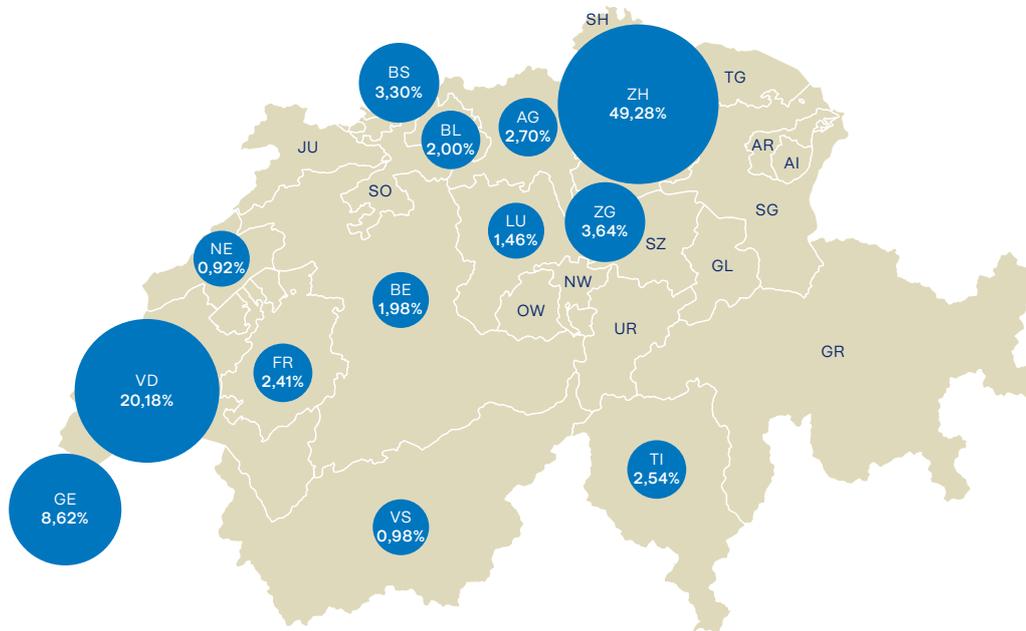
Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Lagen

Die geografische Diversifikation des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» zeigt nach dem Erwerb der dritten Tranche deutlich die Konzentration auf die grossen Wirtschaftsräume, mit Fokus in den Regionen Zürich, Waadt und Genf. Der Fonds ist somit in Top-Lagen investiert, die heute auf dem Markt kaum mehr zu erwerben sind.

Per Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses beträgt der Marktanteil der Liegenschaften im Grossraum Zürich mit 49,3 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Ertrag: 44,8 Prozent) rund die Hälfte des Portfolios. Die Genferseeregion ist neu mit 29,8 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Ertrag: 32,6 Prozent) vertreten. Die restlichen Objekte liegen in städtischen Zentrums-lagen und Agglomerationen oder Kleinzentren in guten und sehr guten Mikrolagen. Das ist der grosse Vorteil dieses Portfolios, da an diesen Standorten das Risiko des wirtschaftlichen Abschwungs erfahrungsgemäss geringer ausfällt und die Flächennachfrage weiter hoch bleiben dürfte.

Geografische Übersicht



Daten per 30.06.2021 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

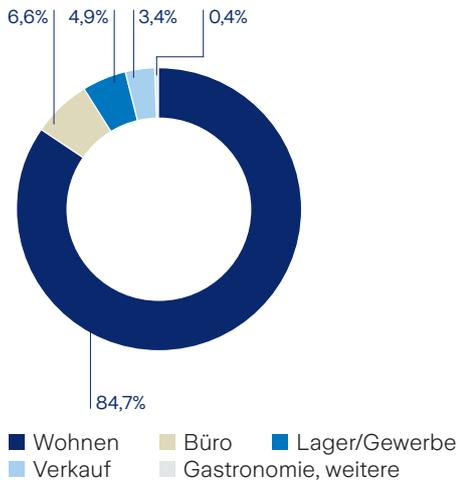
Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Nutzungen

Mit dem Erwerb der dritten Tranche bleibt der Fokus des Fonds hinsichtlich seiner Nutzung unverändert auf Wohnen mit einem moderaten Anteil an gemischten Nutzungen. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die Wohnnutzungsquote 84,7 Prozent, womit 79,8 Prozent der Soll-Nettomieten erwirtschaftet wurden. Daneben wurden 6,6 Prozent der vermietbaren Flächen im Portfolio als Büros genutzt, die rund 7,1 Prozent des aktuellen Soll-Ertrages verzeichnen. Der Rest entfiel auf Parkplätze, Gewerbe, Lager, Verkauf und Nebennutzungen.

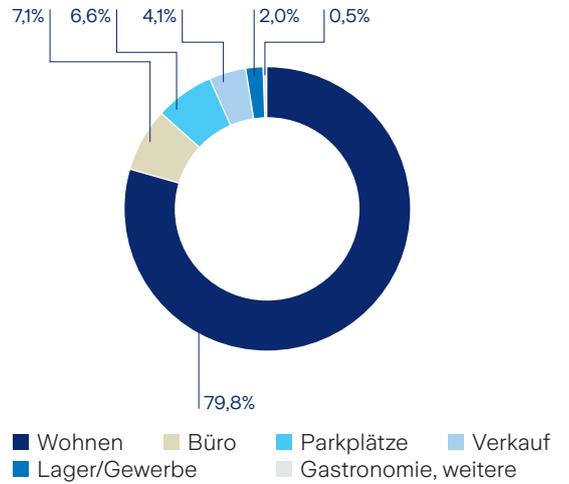
Nach Nutzung/Fläche

Total 226'989 m²



Nach Nutzung/Soll-Ertrag

Aktuell CHF 52,55 Mio.



Aufteilung der Mieterträge nach Flächennutzungen sowie nach aktuellen Soll-Erträgen per 30.06.2021 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

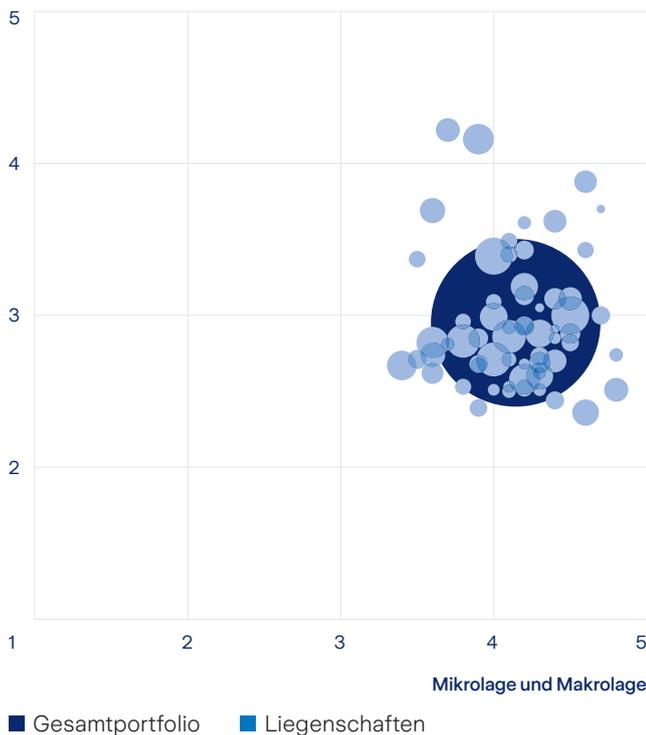
Portfoliomatrix: Lage- und Gebäudequalität

Die Lage- und Gebäudequalitäten sind in der nachfolgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Die zuständigen Schätzungsexperten von CBRE (Geneva) SA (nachfolgend: CBRE) ermittelten die Lage- und Gebäudequalitäten für die Liegenschaften und das Portfolio per 30. Juni 2021 (Skala von 1 bis 5, wobei 1 sehr schlecht und 5 sehr gut bedeutet). 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) wird seitens des externen Bewerter CBRE mit durchschnittlich 4,6 (makro) und 3,4 (mikro) beurteilt. In der unteren Darstellung sind diese als gute Lagequalitäten, gemittelt als eine Lagequalitätsaussage, dargestellt. Die Durchschnittswerte für die Gebäudequalität (zusammengefasst für Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Liegenschaften) lagen zwischen 2,4 und 4,2. Einzelne Liegenschaften sind in einem späten Stadium des Lebenszyklus angekommen, beispielsweise die Überbauung Glatt-/Grosswiesenstrasse. Solche Objekte stehen im Fokus der Portfolio-Entwicklung der nächsten Jahre. Mit dem internen Development & Construction Team haben wir sehr erfahrene Spezialisten, welche Erneuerungsinvestitionen vorausschauend planen und entsprechend umsetzen können. Zudem werden innere Verdichtungspotenziale eruiert und die Umsetzung unserer ESG-Strategie umfassend aufgezeigt. So können wir Liegenschaften in ihrer Objektqualität verbessern und in der Matrix langfristig in den oberen rechten Quadrant bringen.

Portfoliomatrix

Objekt



Skala von 1 bis 5, wobei 1 sehr schlecht und 5 sehr gut bedeutet. Portfoliomatrix per 30.06.2021. Kreisgrößen entsprechen Marktwerten. Datengrundlage: CBRE.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Aktivitäten des Portfoliomanagements

Vermietung

Mit dem Einkauf der dritten Tranche konnten die Mieteinnahmen um 12'387'602 Schweizer Franken erhöht werden. Die Mietausfallrate konnte im Verlauf des Geschäftsjahres 2020/2021 von 4,19 auf 4,12 Prozent weiter reduziert werden. Per Geschäftsjahresende kann eine Vermietungsquote von 95,9 Prozent ausgewiesen werden. Leerstände beschränken sich auf einzelne Wohnungen sowie auf eine grössere Büroeinheit von 395m² in der Liegenschaft Feldeggstrasse 12 in Zürich per 1.6.2021. Die weiteren Leerstände von Büro- und Retail Flächen setzen sich aus wenigen kleinen Flächen zusammen. Die Entwicklung der Leerstandsquote deutet nicht auf einen strukturellen Leerstand hin, obwohl gewisse Regionen wie das Tessin sich vor allem im Bereich der Wiedervermietung nach wie vor als grosse Herausforderung erweisen.

Trotz der heutigen Umstände hat sich das Portfolio dank einer stabilen Vermietungssituation als gesamtheitlich äusserst krisenresistent gezeigt – dies einerseits aufgrund der Konzentration auf Wohnnutzung mit 84,7 Prozent und andererseits aufgrund der breiten Diversifikation der Liegenschaften. Der wichtigste Faktor ist nach wie vor die gute Lage, gefolgt von vorteilhaftem Wohnungsmix, der sich auf das mittlere Wohnungssegment konzentriert. Bezüglich Nachfrage erweist sich dieses Segment als stabil und von der Krise kaum betroffen. Mit der dritten Tranche hat sich die Anzahl der Mietobjekte auf 5'459 erhöht. Entsprechend trägt diese Vielzahl von Mietparteien mit einer breiten Verteilung der Mieteinnahmen zur sehr ausgewogenen Vermietungsquoten bei.

Vermietungserfolge konnten insbesondere in den beiden grossen Wohnliegenschaften Zollikerberg, «Im Ahorn» sowie in Chavannes-Renens, «Rue de Mouline» erzielt werden. Abgesehen von einzelnen Rotationen, welche zwischenzeitlich einen kurzen Leerstand verursachten, sind die Liegenschaften voll vermietet. In der Liegenschaft «Rue de Mouline» konnte zudem trotz schwierigem Umfeld der Mietvertrag der Restaurantfläche erfolgreich verlängert werden.

Eine Erhöhung der Leerstände musste bei den Liegenschaften im Tessin in Kauf genommen werden. Bei den zwei Wohnliegenschaften im Tessin zeigt sich ein grösserer Leerstand von über 20 Prozent, der durch die rückläufige Nachfrage und das deutliche Überangebot an Wohnraum weiter verstärkt wird. Hier wurden die Vermietungsbemühungen intensiviert und das Mietzinsniveau zwischenzeitlich weiter nach unten angepasst. Mit diesen Massnahmen soll der Leerstand in den folgenden Geschäftsjahren kontinuierlich abgebaut werden.

In der Westschweiz haben wir per 1. Januar 2021 eine Anpassung in der Bewirtschaftung vorgenommen. Mit Naef Immobilier Genève SA konnten wir einen lokalen Anbieter für unsere sieben Liegenschaften in Genf mandatieren und werden somit die Bewirtschaftung des Portfolios mit neu drei Partnern besser diversifizieren und von grosser lokaler Erfahrung profitieren.

Einfluss von Covid-19

Das Geschäftsjahr 2020/2021 ist weiterhin geprägt von Covid-19. Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» verfügt mit einem Wohnanteil von rund 80 Prozent über eine sehr hohe Stabilität und ist damit zum heutigen Zeitpunkt von Massnahmen zu Covid-19 weiterhin nur in geringem Umfang direkt betroffen.

Im Berichtsjahr gab es keine erhöhte Anzahl von Mietern, die ihre Mietzinsbeträge langfristig nicht erfüllen konnten. Verschiedene Mieterschaften waren im Berichtsjahr durch verordnete Betriebseinschränkungen im Frühling 2021 sowie teilweise auch im Herbst 2020 betroffen. Im Rahmen individueller Beurteilungen wurde zwischen einem kurzfristigen Mietausfall und einem mittelfristigen Leerstand abgewogen, wobei die Anlegerinteressen bestmöglich gewahrt wurden. Unser Vorgehen orientierte sich zudem auch an den Empfehlungen des Branchenverbands Immobilien Schweiz (VIS). Mit den betroffenen Mieterschaften wurden Lösungen gesucht und umgesetzt. Je nach Betroffenheit wurden Mietzinsstundungen oder Mietzins- beziehungsweise Teilmietzinserlasse vereinbart. Insgesamt gingen 28 Mietergesuche ein. Die beschlossenen Mietzinserlasse verursachten einen Ausfall von 0,17 Prozent der Mietzinseinnahmen. Dies entspricht einem Ausfall von rund 80'000 Schweizer Franken und ist in der Mietzinsausfallrate von 4,12 Prozent enthalten.

Zurzeit sehen wir aufgrund von Covid-19 keine Gefährdung der Mietzinseinnahmen, die eine Ausschüttung ernsthaft beeinträchtigen würde. Wohnliegenschaften in zentralen Lagen sind nach wie vor sehr gefragt, sowohl am Mieter- als auch am Investorenmarkt. Die von Covid-19 besonders betroffenen gewerblichen Nutzungen wie Büro, Verkauf, Gewerbe und Gastronomie machen nur einen geringen Anteil am Portfolio und an den Erträgen aus. Sofern ein Ende der Pandemie absehbar ist und sich die Wirtschaft wieder erholen kann, ist davon auszugehen, dass die Mietzinseinbussen einmalige Effekte waren, die sich auf eine Zehnjahresbetrachtungsperiode wenig bemerkbar machen. Die Bewertungsgesellschaft CBRE berücksichtigt in ihren Bewertungen die aktuelle Marktsituation. Per Abschlussstichtag liegen keine wesentlichen Schätzunsicherheiten vor. Sollten jedoch erneute Lockdowns Mieterschaften in finanzielle Bedrängnis bringen, so sind einzelne weitere Ausfälle nicht auszuschliessen. In Anbetracht der grossen Unterteilung der Mieterschaft kann das Gegenparteiisiko zusammenfassend als relativ gering bezeichnet werden.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Bewertungsbericht

Per 30. Juni 2021 beträgt der Marktwert des Portfolios 1'360'780'000 Schweizer Franken. Die Aufwertungen betragen somit 22'157'000 Schweizer Franken, respektive 1,66 Prozent gegenüber den Vorbewertungen. Die Bewertungen wurden erstmalig durch die Firma CBRE durchgeführt. Die bisherige Bewerterin Ernst & Young musste ihr Mandat niederlegen, weil die gleiche Firma seit 2021 als Prüfgesellschaft für Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG sowie deren Tochtergesellschaft Zurich Invest AG eingesetzt ist.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden erste Bauprojekte angestossen. So haben in der Liegenschaft «Beau-Séjour» in Genf nach Vorliegen der Baubewilligung die Vorbereitungen für den Baubeginn begonnen. Weiter wurden in dieser Liegenschaft mit der Sanierung von drei Wohnungen und einer Bürofläche die Arbeiten der Verkäuferin Zürich Lebens-Versicherungsgesellschaft AG abgeschlossen. Bei zwei grösseren Liegenschaften in Zürich und Zug haben die Vorbereitungen für umfangreiche Erneuerungsinvestitionen begonnen. Daneben konnten für mehrere Liegenschaften Potenzialstudien durchgeführt und Abklärungen bei Behörden vorangetrieben werden. Weiter laufen diverse kleinere Instandstellungen wie Einzelwohnungssanierungen, Ersatz Flachdach, Heizung und Aufzug.

Käufe und Verkäufe

Neben dem Erwerb der Liegenschaften der dritten Tranche wurden im Geschäftsjahr 2020/2021 keine weiteren Transaktionen getätigt.

Nachhaltigkeit im Immobilienanlageportfolio

Die Fondsleitung und die Bewirtschaftung des Portfolios sind auf das nachhaltige Immobilienmanagement ausgerichtet. Hierbei werden laufend Aspekte von Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) berücksichtigt, mit dem Ziel, langfristig eine attraktive risikooptimierte Rendite zu erzielen. Gleichzeitig legen wir im Sinne wirkungsorientierter Anlagen (Impact Investing) den Schwerpunkt darauf, dem Klimawandel entgegenzuwirken, weil die Immobilienbranche grossen Anteil am Klimawandel trägt. Deshalb legen wir grossen Wert auf die aktive Verwaltung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen innerhalb des Immobilienportfolios.

ESG-Integration

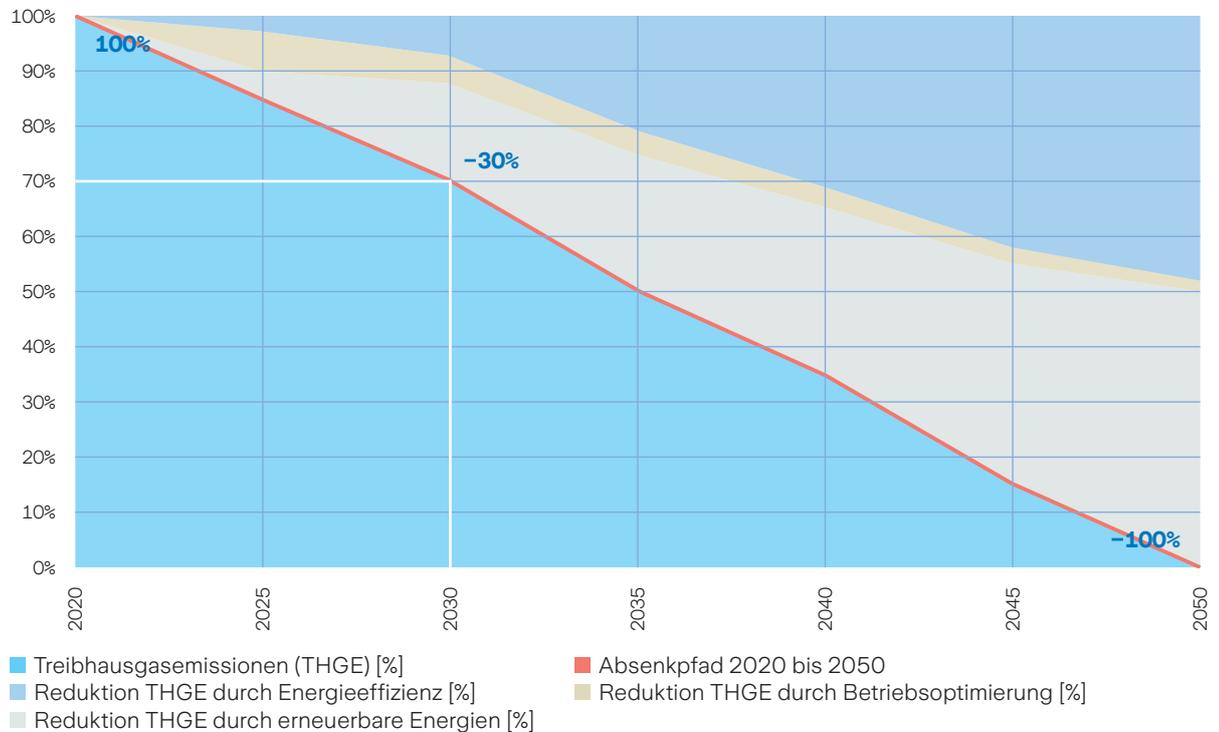
Bei der Integration von ESG-Faktoren in den Immobilienmanagementprozess wird die Liegenschaftsverwaltung laufend mittels verschiedenen nachhaltigen Initiativen optimiert. So sind Mieter mit Informationen bezüglich nachhaltigem Handeln und Umgang mit der Liegenschaft versorgt und zwecks Kommunikation und Erreichbarkeit wurden Mieter-Internetportale bereitgestellt und werden ausgebaut. Zudem werden regelmässige Mietergespräche im Rahmen der Gesamtbetreuung geführt. Hinsichtlich Energieeffizienz und Reduktion der Treibhausgase werden laufend Initiativen wie die Anwendung von Nachhaltigkeitslabels, Betriebsoptimierung und Ersatz von fossilen Energieerzeugung auf erneuerbare Energie verfolgt, um wirkungsorientiert die gesetzten Ziele zu erreichen. Der Erfolg der umgesetzten Initiativen wird an dem Absenkpfad des Immobilienportfolios und der Teilnahme an der GRESB-Teilnahme gemessen.

Wirkungsorientierte Investitionen (Impact Investing)

Die kurz- und langfristige Orientierung am Absenkpfad unterstützt uns dabei unsere wirkungsorientierten Ziele im Bereich der Energieeffizienz und Treibhausgasreduktion zu erreichen. Im «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» liegt die Zielsetzung auf Energieeffizienz und CO₂-Reduktion sowie dem langfristigen und nachhaltigen Umgang mit den Liegenschaften. Das Ziel ist im Jahr 2050 keinen Ausstoss von CO₂ mehr zu generieren. Das Zwischenziel bis 2030 liegt bei einer Senkung von 30 Prozent des CO₂-Verbrauchs, mit der Basis 2020. Ausserdem orientiert sich unser Handeln an den Nachhaltigkeitszielen von Zurich Schweiz mit ihren gesamtheitlichen Ansätzen bezüglich Umwelt, Kunden und Mitarbeitenden.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Absenkipfad Treibhausgasemissionen



Eigene Modellberechnung, Daten per 30.06.2021.

Die Energieversorgung der Liegenschaften erfolgt derzeit zu 80 Prozent mit fossilen Energieträgern (Erdöl oder Erdgas) und zu 20 Prozent im Wärmeverbund inklusive Fernwärme. Fossile Heizmittel werden in den nächsten Jahren durch Umrüstung auf erneuerbare Heizsysteme oder mittels Einsatz von erneuerbaren Brennstoffen wie Biogas und fossilfreien beziehungsweise fossilarmen Wärmeverbunden stark reduziert.

Die Umsetzung der CO₂ Reduktion erfolgt dabei über zukünftige Gesamtanierungen und Neubauten sowie über einen regulären Heizungsersatz, der auf erneuerbare Energien und Wärmenetze beruht. Bei Gesamtanierungen und Neubauten werden nach Möglichkeit Nachhaltigkeitslabels wie Minergie und/oder SNBS-Standard angewendet. Weitere Anwendungsmöglichkeiten wie Photovoltaik-Anlagen werden ebenfalls nach ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft und in Betrieb genommen. Ein Ausbau der E-Mobilität wird in Zukunft einen grossen Einfluss auf das Gebäudeenergiemanagement der Liegenschaften haben. Dazu werden effiziente Lösungen benötigt, um den zukünftigen Bedarf an Ladestationen zu decken. Unser interner Baustandard richtet sich nach den bestehenden Zielvorgaben der Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit und wird in jedem Projekt angewendet.

Betriebsoptimierung und Energiecontrolling

Die Betriebsoptimierung in grossen Liegenschaften erfolgt direkt in der Energiezentrale mit den Zielen der Energie- und CO₂-Reduktion sowie daraus resultierenden CO₂-Reduktionen. Im letzten Geschäftsjahr wurden insgesamt acht Betriebsoptimierungen vorgenommen. Ein positiver Einfluss wird sich jedoch erst in den nächsten Jahren in einem reduzierten Energieverbrauch der gesamten Liegenschaft zeigen. Zudem soll in grossen Liegenschaften die automatische Energieverbraucherfassung vorangetrieben werden, um den Energieverbrauch noch effizienter zu steuern.

Benchmarking

Die Messbarkeit der Nachhaltigkeit wird mit der Teilnahme am globalen GRESB-Benchmark (Global Real Estate Sustainability Benchmark) insbesondere in den Bereichen Management, Risikomanagement, Stakeholder Engagement und Energie-Reporting erfolgen. Die Beteiligung am Benchmarking wird unseren Fortschritt hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Portfolio mit der Vergleichsgruppe aufzeigen können. Unser langfristiges Ziel: jedes Jahr einen Wert im Top-Quartil zu erreichen.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Das Management ist bestrebt das Immobilienportfolio im Sinne des Impact Investings energieeffizient und klimaneutral zu gestalten, um den besten Mieternutzen und einen effizienten Lebenszyklus für alle Liegenschaften hervorzubringen. Durch das gesamtheitliche Handeln wollen wir die heutigen Ansprüche erfüllen, ohne die Chancen zukünftiger Generation zu beeinträchtigen.

Geschäftsjahr

Eckdaten der Erfolgs- und Vermögensrechnung, Ausschüttung

Das Portfolio des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2020/2021 gesamthaft 47'574'571 Schweizer Franken an Soll-Mieterträgen generiert. Leerstände und Mietzinsverluste beliefen sich auf 1'958'352 Schweizer Franken respektive 4,12 Prozent. Die Mietzinsverluste infolge Covid verursachten einen Ausfall von 79'836 Schweizer Franken und sind in der Mietzinsausfallrate enthalten.

Für werterhaltende Investitionen sowie Unterhalt und Reparaturen wurden 4'476'438 Schweizer Franken respektive 9,41 Prozent der Soll-Mieterträge aufgewendet. Der Betrieb der Liegenschaften (Verwaltung, Vermietung, Liegenschaftssteuern etc.) belief sich mit 13,03 Prozent der Soll-Mieteinnahmen auf einen Betrag von 6'196'927 Schweizer Franken. Es resultiert ein Nettoertrag des Liegenschaftsportfolios von 34'942'854 Schweizer Franken.

Bei einigen Liegenschaften sind Aufwertungsgewinne zu verzeichnen. Die gesamte Wertveränderung gegenüber der Vorbewertung beträgt 22'157'000 Schweizer Franken beziehungsweise 1,66 Prozent. Werttreiber war die anhaltende Investorennachfrage nach Liegenschaften in guten Lagen, insbesondere für Wohnnutzungen. Bei einzelnen Liegenschaften resultierten auch negative Wertänderungen, bedingt durch die Schwächung der Nachfrage in von der Krise betroffenen Segmenten und Regionen.

Der Marktwert aller Liegenschaften per 30. Juni 2021 beträgt 1'360'780'000 Schweizer Franken. Die akkreditierten unabhängigen Schätzungsexperten bewerteten den Liegenschaftsbestand nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zu einem durchschnittlichen Diskontsatz von 2,74 Prozent (netto). Die Sätze bei den einzelnen Objekten variieren zwischen 2,29 Prozent und 3,28 Prozent.

Auf Ebene des Fonds fiel ein Betriebsaufwand von 9,80 Millionen Schweizer Franken an. Die Total Expense Ratio (TER), bezogen auf das Bruttoanlagevermögen, betrug damit 0,79 Prozent (inkl. Verwaltungsaufwand durch die beauftragten Bewirtschaftungsunternehmen). Nach Abzug der sonstigen fondsbezogenen Aufwände wie Gewinn- und Kapitalsteuern sowie Hypothekarzinsen verbleibt ein Fondsnettoertrag von 30'126'270 Schweizer Franken.

Für die Gewinnverteilung stehen zum Ende des Geschäftsjahres 26'411'327 Schweizer Franken zur Verfügung, was einer Ausschüttung von 2,75 Schweizer Franken pro Anteil entspricht. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (133,00 Schweizer Franken, Stand 30. Juni 2021) beträgt damit 2,07 Prozent und es resultiert eine Ausschüttungsquote von 87,67 Prozent.

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

Liberierung und Finanzierung

Mit Liberierung per 21. Oktober 2020 wurden erfolgreich 3'201'373 neue Anteile emittiert. Die Emission erfolgte zum Ausgabepreis von 105,81 Schweizer Franken pro Anteil und war mit einer Ausgabekommission von 2,00 Prozent zugunsten der Fondsleitung verbunden. Durch die Kapitalerhöhung flossen dem Fonds Eigenmittel im Umfang von 329'060'386,90 Schweizer Franken zu. Die Mittel wurden zum Erwerb der dritten Liegenschaftstranche verwendet.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt per Stichtag 30. Juni 2021 23,96 Prozent.

Entwicklung des Nettofondsvermögens vom 1. Juli 2020 bis zum 30. Juni 2021

Mit der Kapitalerhöhung im Oktober 2020 hat das Nettoinventarvermögen (NAV) um 343'131'131 Schweizer Franken zugenommen. Dies berücksichtigt auch die Aufwertungen im Portfolio im Umfang von 22,2 Millionen Schweizer Franken, die Transaktionskosten von circa 14,4 Millionen Schweizer Franken und wertvermehrnde Bauinvestitionen von 0,7 Millionen Schweizer Franken. Zudem schmälert die Veränderung der geschätzten Liquidationssteuern von 5,5 Millionen Schweizer Franken das Nettoanlagevermögen.

In der Summe resultiert für das dritte Geschäftsjahr (2020/2021) über zwölf Monate ein nicht realisierter Kapitalgewinn von 1'552'025 Schweizer Franken. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. Juni 2021 bei 106,09 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 3,21 Prozent entspricht.

Vermögensrechnung

Aktiven	In CHF	30.06.2021	30.06.2020
	Bankguthaben auf Sicht		2'227'777
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		0	0
Wohnbauten		1'104'955'000	722'785'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		59'245'000	57'451'000
Gemischte Bauten		196'580'000	71'279'000
Total Grundstücke		1'360'780'000	851'515'000
Sonstige Vermögenswerte		6'459'580	1'671'188
Gesamtfondsvermögen		1'369'467'358	856'114'447

Passiven	In CHF	30.06.2021	30.06.2020
	Kurzfristige Bankverbindlichkeiten		0
Darlehen und Kredite		0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-236'000'000	-126'500'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-13'806'902	-8'551'122
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-90'000'000	-40'000'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'029'660'456	681'063'325
Geschätzte Liquidationssteuern		-10'801'000	-5'335'000
Nettofondsvermögen		1'018'859'456	675'728'325

Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	01.07.2020–30.06.2021	01.07.2019–30.06.2020
	Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres		675'728'325
Bezahlte Ausschüttungen		-17'607'552	-4'802'060
Saldo aus dem Anteilsverkehr		329'060'387	327'136'021
Gesamterfolg		31'678'295	21'456'285
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres		1'018'859'456	675'728'325

Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2020–30.06.2021	01.07.2019–30.06.2020
	Stand zu Beginn des Berichtsjahres		6'402'746
Ausgegebene Anteile		3'201'373	3'201'373
Zurückgenommene Anteile		0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres		9'604'119	6'402'746
Nettoinventarwert pro Anteil		106.09	105.54

Informationen zur Bilanz		30.06.2021	30.06.2020
	Gekündigte Anteile		keine
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke		0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen		0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltene Erträge		0.00	0.00

Erfolgsrechnung

		01.07.2020–30.06.2021	01.07.2019–30.06.2020
Ertrag	In CHF		
	Erträge der Bank- und Postguthaben	0	0
	Mietzinseinnahmen	45'616'219	28'969'469
	Sonstige Erträge	18'305	6'786
	Negativzinsen	-21'582	-593
	Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	3'045'404	4'551'193
	Total Ertrag	48'658'345	33'526'856
Aufwand	In CHF		
	Erhaltene Negativzinsen	48'613	43'494
	Hypothekarzinsen	-137'466	-65'174
	Sonstige Passivzinsen	-283	0
	Baurechtzinsen	0	0
	Unterhalt und Reparaturen	-4'476'438	-3'277'101
	Liegenschaftsaufwand	-1'674'317	-1'059'334
	Steuern und Abgaben	-2'496'773	-1'843'654
	Schätzungs- und Prüfaufwand	-200'180	-153'005
	Reglementarische Vergütungen an:		
	<i>die Fondsleitung als Verwaltungskommission¹</i>	-7'397'648	-4'447'403
	<i>die Fondsleistung als Liegenschaftsverwaltungskommission¹</i>	-1'825'656	-1'159'281
	<i>Depotbank</i>	-243'373	-135'763
	<i>Market Maker</i>	-60'000	-60'000
	Sonstige Aufwendungen	-68'553	-11'423
	Total Aufwendungen	-18'532'075	-12'168'643
	Nettoertrag	30'126'270	21'358'213
	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
	Realisierter Erfolg	30'126'270	21'358'213
	Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	1'552'025	98'072
Gesamterfolg	31'678'295	21'456'285	
Verwendung des Erfolgs	In CHF		
	Nettoertrag des Rechnungsjahres	30'126'270	21'358'213
	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
	Vortrag des Vorjahres	4'660'766	910'105
	Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	34'787'036	22'268'318
	Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-26'411'327	-17'607'552
	Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	8'375'709	4'660'766	

¹ Die Kosten der Liegenschaftsverwaltung sind in den reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung inkludiert.

Anhang

Kennzahlen

In %	30.06.2021	30.06.2020
Mietausfallrate	4,12%	4,19%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	23,96%	19,55%
Ausschüttungsrendite ¹	2,07%	2,35%
Ausschüttungsquote	87,67%	82,44%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63,48%	62,77%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0,79%	0,80%
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV) ¹	0,90%	0,92%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,15%	3,26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,33%	2,29%
Agio ¹	25,37%	10,86%
Performance ¹	3,18%	3,24%
Anlagerendite	3,21%	3,28%

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

In CHF	30.06.2021	30.06.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens	780'396'807	491'694'828
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5 Prozent

Keine.

¹ Diese Kennzahlen wurden anhand des ausserbörslichen Kurses berechnet, da der Fonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wird.

Anhang (Fortsetzung)

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, die zweite Tranche mit 24 Liegenschaften und die dritte Tranche mit 20 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)

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2020/2021 hat der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» keine Kredite erhalten. Die Zinssätze für Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten, sind während der gesamten Laufzeit fix.

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Keine.

Andere hypothekarische sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige (<1 Jahr)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	36'000'000	30.06.2021	27.07.2021	-0,07%
	Fester Vorschuss	100'000'000	21.04.2021	21.10.2021	0,00%
	Fester Vorschuss	100'000'000	26.02.2021	26.08.2021	0,00%

Langfristige (1–5 Jahre)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	40'000'000	14.10.2019	14.10.2024	0,10%

Abgelaufene	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	41'500'000	26.05.2021	30.06.2021	-0,07%
	Fester Vorschuss	41'500'000	26.04.2021	26.05.2021	-0,07%
	Fester Vorschuss	45'500'000	26.03.2021	26.04.2021	-0,07%
	Fester Vorschuss	48'500'000	26.02.2021	26.03.2021	-0,06%
	Fester Vorschuss	128'500'000	27.01.2021	26.02.2021	-0,07%
	Fester Vorschuss	20'000'000	21.01.2021	26.02.2021	-0,07%
	Fester Vorschuss	128'500'000	27.11.2020	27.01.2021	-0,07%
	Fester Vorschuss	45'000'000	06.11.2020	21.04.2021	0,00%
	Fester Vorschuss	126'500'000	28.10.2020	27.11.2020	-0,06%
	Fester Vorschuss	55'000'000	21.10.2020	21.04.2021	0,00%
	Fester Vorschuss	20'000'000	21.10.2020	21.01.2021	-0,04%
	Fester Vorschuss	126'500'000	28.09.2020	28.10.2020	-0,04%
	Fester Vorschuss	126'500'000	28.08.2020	28.09.2020	0,00%
	Fester Vorschuss	126'500'000	27.07.2020	28.08.2020	0,00%
	Fester Vorschuss	126'500'000	26.06.2020	27.07.2020	0,02%

Verzinsliche Hypotheken

Langfristige Hypotheken (1–5 Jahre)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	50'000'000	21.10.2020	21.10.2025	0,27%

Anhang (Fortsetzung)

Vergütungen und Nebenkosten

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
	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%	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.	n. a.	2,00%	2,00%
Liquidationsbetreffnis	n. a.	n. a.	0,50%	0,50%

Zulasten des Fondsvermögens	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2020
	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%	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%	1,50%	2,00%	2,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten zu Gunsten der Fondsleitung	2,50%	n. a.	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 Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger auf Basis des Bruttobetragtes der Ausschüttung	0,125%	0,125%	0,50%	0,50%

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur

Per 30. Juni 2021	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll-Mietertrag
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Wohnbauten													
	Aarau, Bachstrasse 95-105	91	3'475	3'569	1956	100%	21'265'517	1,58%	11'255'000	1,44%	21'710'000	1,60%	752'311
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	165	4'950	14'234	1967	100%	46'033'390	3,43%	15'795'000	2,02%	45'265'000	3,33%	1'128'235
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	87	3'214	2'300	1979	100%	15'250'500	1,14%	9'243'000	1,18%	15'850'000	1,16%	622'192
	Basel, Claragraben 45	9	760	381	1928	100%	4'024'551	0,30%	3'309'000	0,42%	3'850'000	0,28%	108'462
	Basel, Kirchgasse 7	23	1'045	350	1962	100%	5'779'675	0,43%	3'692'000	0,47%	5'750'000	0,42%	216'965
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	35	1'609	502	1962	100%	7'305'307	0,54%	5'909'000	0,76%	8'600'000	0,63%	330'409
	Bern, Eigerstrasse 78	55	1'364	1'563	1956	100%	11'669'712	0,87%	5'100'000	0,65%	11'600'000	0,85%	432'623
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	27	2'887	1'706	1930	100%	15'705'172	1,17%	8'703'800	1,12%	15'385'000	1,13%	379'370
	Carouge, Rue du Léopard 5	24	1'037	315	1984	100%	6'357'065	0,47%	3'913'000	0,50%	7'670'000	0,56%	330'666
	Carouge GE, Rue Jacques-Grosselin 1	18	1'273	430	1935	100%	10'425'706	0,78%	2'992'300	0,38%	10'005'000	0,74%	246'712
	Chavannes-Renens, Rte de la Plaine 5	111	3'806	4'261	1975	100%	23'027'130	1,72%	12'038'063	1,54%	22'645'000	1,66%	729'017
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	330	14'823	10'839	1973	100%	42'404'898	3,16%	45'833'542	5,87%	42'175'000	3,10%	2'459'100
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	48	1'536	1'851	1968	100%	12'477'900	0,93%	5'182'261	0,66%	12'800'000	0,94%	424'977
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	269	10'291	13'960	1969	100%	46'820'713	3,49%	29'629'885	3,80%	48'910'000	3,59%	1'994'161
	Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 18	94	4'107	5'799	1955	100%	25'222'196	1,88%	13'465'800	1,73%	25'000'000	1,84%	674'014
	Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	34	4'029	782	1928	100%	25'910'985	1,93%	10'014'600	1,28%	24'530'000	1,80%	525'425
	Genève, Chemin de Roches 1, 3	46	2'634	634	1935	100%	12'853'167	0,96%	6'595'200	0,85%	16'245'000	1,19%	721'461
	Genève, Rue des Délices 1	30	2'230	549	1935	100%	13'761'109	1,03%	5'080'400	0,65%	13'405'000	0,99%	371'301
	Genève, Rue Fallier 7	26	996	520	1938	100%	9'723'003	0,72%	2'870'000	0,37%	8'920'000	0,66%	214'181
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	34	1'522	3'310	1963	100%	6'544'713	0,49%	5'282'708	0,68%	6'670'000	0,49%	262'232
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	141	3'612	9'736	1969	100%	18'893'545	1,41%	14'080'000	1,80%	17'930'000	1,32%	518'041
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	27	1'436	846	1959	100%	8'127'113	0,61%	4'589'156	0,59%	7'660'000	0,56%	290'620
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52, 2	139	5'725	4'501	1963	100%	36'247'239	2,70%	18'226'690	2,34%	34'430'000	2,53%	1'369'781
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	29	1'547	667	1951	100%	5'870'819	0,44%	5'394'800	0,69%	6'380'000	0,47%	359'386
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	17	1'104	1'214	1936	100%	6'714'203	0,50%	4'055'170	0,52%	6'680'000	0,49%	252'608
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	173	6'887	4'631	1968	100%	34'555'315	2,57%	23'932'917	3,07%	37'550'000	2,76%	1'647'538
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	75	2'895	1'540	1970	100%	18'553'346	1,38%	8'850'000	1,13%	17'000'000	1,25%	823'010
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	36	2'217	547	1940	100%	12'906'004	0,96%	5'561'000	0,71%	13'145'000	0,97%	443'612
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	28	1'278	2'284	1978	100%	6'739'964	0,50%	3'861'000	0,49%	6'690'000	0,49%	281'261
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	79	3'006	2'648	1967	100%	13'766'062	1,03%	6'733'000	0,86%	13'270'000	0,98%	557'405
	Neuchâtel, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	110	3'926	4'562	1959	100%	13'474'192	1,00%	16'248'144	2,08%	12'470'000	0,92%	641'977
	Nyon, Château Mafroi 2, 6, 6bis, 7	59	3'291	12'062	1924	100%	18'811'424	1,40%	15'048'270	1,93%	17'575'000	1,29%	497'468
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	129	5'127	13'060	1960	100%	28'400'058	2,12%	16'025'010	2,05%	30'600'000	2,25%	1'171'528
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	95	3'906	5'091	2009	100%	27'435'684	2,04%	12'297'985	1,58%	30'520'000	2,24%	1'087'870
	Pully, Avenue C, F, Ramuz 51, 53	88	3'938	4'017	1986	100%	25'767'689	1,92%	13'456'361	1,72%	25'385'000	1,87%	995'118
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	172	8'130	11'910	1961	100%	56'436'360	4,20%	28'692'558	3,68%	55'905'000	4,11%	1'225'198
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr., 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr., 4	289	10'790	23'290	1989	100%	52'952'553	3,95%	33'086'995	4,24%	52'700'000	3,87%	2'034'832
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	32	1'277	759	1930	100%	8'351'865	0,62%	4'642'190	0,59%	8'460'000	0,62%	295'718
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	49	1'654	2'996	1962	100%	11'466'265	0,85%	5'704'062	0,73%	11'315'000	0,83%	305'792
	Vevey, Rue de l'Union 8	10	814	536	1930	100%	3'554'186	0,26%	2'956'770	0,38%	3'575'000	0,26%	146'208
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	189	4'392	3'558	1992	100%	21'040'638	1,57%	13'680'000	1,75%	17'560'000	1,29%	957'750
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	93	3'351	5'872	1965	100%	16'305'730	1,21%	10'682'053	1,37%	17'850'000	1,31%	703'502
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	62	3'109	4'364	1954	100%	14'599'754	1,09%	8'729'000	1,12%	14'975'000	1,10%	618'550
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	62	4'282	6'411	1961	100%	18'803'181	1,40%	12'409'930	1,59%	20'520'000	1,51%	735'487
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	77	3'573	2'779	1952	100%	23'852'932	1,78%	10'733'617	1,38%	25'085'000	1,84%	810'438
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	199	9'268	20'314	1971	100%	57'409'844	4,28%	33'564'707	4,30%	66'430'000	4,88%	2'136'147
	Zürich, Feldeggstrasse 10	8	126	286	1913	100%	3'016'180	0,22%	980'000	0,13%	3'410'000	0,25%	93'000
	Zürich, Ferdinand Hodlerstrasse 14, 16, 22, 24, 26	86	3'417	4'026	1973	100%	27'793'849	2,07%	13'959'980	1,79%	27'575'000	2,03%	673'935
	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	161	7'872	14'334	1954	100%	52'034'353	3,88%	28'199'890	3,61%	53'285'000	3,92%	1'932'940
	Zürich, Im Altried 1, 3	251	9'674	19'063	1983	100%	66'942'893	4,99%	41'877'950	5,37%	67'885'000	4,99%	1'694'872
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	55	1'624	1'685	1989	100%	13'799'221	1,03%	8'549'910	1,10%	14'155'000	1,04%	490'208
	Wohnbauten	4'576	190'836	257'444	-	100%	1'087'184'870	81,00%	632'713'674	81,08%	1'104'955'000	81,20%	38'715'608

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 30. Juni 2021	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll- Miettrag
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
	Übertrag Wohnbauten	4'576	190'836	257'444	-	100%	1'087'184'870	81,00%	632'713'674	81,08%	1'104'955'000	81,20%	38'715'608
	Kommerziell genutzte Liegenchaften												
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	21	1'791	518	1934	100%	8'498'890	0,63%	7'079'000	0,91%	7'780'000	0,57%	477'049
	Zug, Bahnhofstrasse 21	26	2'422	722	1980	100%	18'345'849	1,37%	10'037'000	1,29%	16'165'000	1,19%	731'642
	Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'207'132	2,25%	11'600'000	1,49%	35'300'000	2,59%	1'152'201
	Kommerziell genutzte Liegenchaften	76	6'646	2'059	-	-	57'051'870	4,25%	28'716'000	3,68%	59'245'000	4,35%	2'360'892
	Gemischte Bauten												
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,83%	7'905'000	1,01%	10'830'000	0,80%	445'156
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'111	3'159	1979	100%	26'918'222	2,01%	17'017'000	2,18%	27'245'000	2,00%	924'346
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'682	3'166	1989	100%	34'850'914	2,60%	16'535'000	2,12%	36'510'000	2,68%	1'493'945
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'438'545	3,61%	32'000'290	4,10%	44'080'000	3,24%	1'274'300
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	42	1'901	1'725	1983	100%	12'500'997	0,93%	6'365'040	0,82%	12'720'000	0,93%	466'263
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	115	4'988	1'713	1965	100%	32'800'683	2,44%	22'318'000	2,86%	33'400'000	2,45%	919'944
	Zürich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,90%	3'760'000	0,48%	12'765'000	0,94%	370'972
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,44%	13'066'804	1,67%	19'030'000	1,40%	603'146
	Gemischte Bauten	807	29'507	16'852	-	-	198'003'548	14,75%	118'967'134	15,24%	196'580'000	14,45%	6'498'071
	Angefangene Bauten												
	Angefangene Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gesamt Total	5'459	226'989	276'355	-	-	1'342'240'287	100,00%	780'396'808	100,00%	1'360'780'000	100,00%	47'574'571

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 30. Juni 2021	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	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	
Wohnbauten																											
	Aarau, Bachstrasse 95-105	743'808	1,63%	8'503	20	20	25	1	0	66	3'475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	1'082'097	2,37%	46'138	8	10	44	9	0	71	4'742	0	0	0	0	12	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	614'452	1,35%	7'740	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	20	431	0	0	1	10	0	0	0	0	0	34	
	Basel, Claragraben 45	98'898	0,22%	9'564	0	2	0	5	0	7	667	1	68	0	1	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, Kirchgasse 7	210'521	0,46%	6'444	4	16	0	0	0	20	860	0	0	1	48	1	87	1	50	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	329'461	0,72%	948	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30	3	122	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
	Bern, Eigerstrasse 78	422'004	0,93%	10'619	46	1	0	0	0	47	1'344	0	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	378'888	0,83%	482	0	0	2	8	10	20	2'724	0	0	2	163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Carouge, Rue du Léopard 5	323'928	0,71%	6'738	0	0	2	4	4	10	787	1	80	1	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Carouge GE, Rue Jacques-Grosselin 1	244'414	0,54%	2'298	0	5	9	3	1	18	1'273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Chavannes-Renens, Rte de la Plaine 5	717'093	1,57%	11'924	22	22	0	0	22	66	3'806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	2'403'839	5,27%	55'261	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'319	17	885	2	1'144	2	226	0	0	0	0	174	
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	424'977	0,93%	0	0	8	8	8	0	24	1'536	0	0	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	1'940'270	4,25%	53'891	14	40	30	27	7	118	9'383	1	240	1	9	28	583	0	0	3	76	0	0	0	0	118	
	Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 18	668'351	1,47%	5'663	5	8	20	17	9	59	4'107	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	34	
	Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	429'282	0,94%	96'143	1	4	2	14	12	33	3'820	0	0	1	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genève, Chemin de Roches 1, 3	713'814	1,56%	7'647	0	21	10	10	0	41	2'223	2	219	2	174	1	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genève, Rue des Délices 1	367'971	0,81%	3'330	0	0	8	9	7	24	1'951	5	265	0	0	1	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genève, Rue Fallier 7	207'263	0,45%	6'918	0	17	6	1	0	24	996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	262'198	0,57%	33	6	4	6	1	5	22	1'522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	497'438	1,09%	20'602	7	4	11	10	7	39	3'426	0	0	0	9	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	289'885	0,64%	735	0	7	4	9	1	21	1'436	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5	
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52, 2	1'360'007	2,98%	9'774	23	11	25	9	16	84	5'345	4	192	1	109	0	0	0	0	3	79	0	0	0	0	47	
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	353'454	0,77%	5'932	1	20	5	0	0	26	1'389	1	50	0	0	1	21	0	0	1	87	0	0	0	0	0	
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	241'496	0,53%	11'112	1	0	1	0	9	11	1'104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	1'621'329	3,55%	26'209	20	27	44	23	0	114	6'226	0	0	1	426	1	235	0	0	0	0	0	0	0	0	57	
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	595'645	1,31%	227'365	7	6	12	10	0	35	2'839	0	0	0	4	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	444'635	0,97%	-1'023	5	21	8	0	0	34	2'165	2	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	255'658	0,56%	25'603	0	4	6	4	1	15	1'278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	464'551	1,02%	92'854	0	24	18	0	6	48	3'006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	
	Neuchâtel, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	601'442	1,32%	40'535	2	2	20	18	0	42	3'594	4	332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	63	
	Nyon, Château Mafroi 2, 6, 6bis, 7	492'612	1,08%	4'856	1	3	2	20	8	34	3'291	0	0	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	1'164'355	2,55%	7'173	0	3	24	34	11	72	5'082	0	0	0	3	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	1'077'690	2,36%	10'180	0	4	17	14	1	36	3'785	0	0	0	8	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	
	Pully, Avenue C,F, Ramuz 51, 53	972'185	2,13%	22'933	0	0	6	18	8	32	3'925	0	0	0	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	1'191'711	2,61%	33'487	3	4	26	28	18	79	7'388	0	0	1	92	12	436	1	214	2	0	0	0	0	0	77	
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr., 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr., 4	1'974'492	4,33%	60'340	0	5	44	33	3	85	8'746	0	0	1	205	37	1'232	4	565	1	42	0	0	0	0	161	
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	294'832	0,65%	886	5	5	10	0	1	21	1'249	1	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	293'558	0,64%	12'234	0	10	14	4	0	28	1'654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	
	Vevey, Rue de l'Union 8	141'028	0,31%	5'180	0	1	8	1	0	10	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	634'543	1,39%	323'207	12	12	24	4	0	52	3'420	5	464	3	303	14	205	0	0	0	0	0	0	0	0	115	
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	692'075	1,52%	11'427	0	0	12	16	8	36	3'123	0	0	0	22	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	578'421	1,27%	40'129	0	14	35	3	0	52	3'109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	730'153	1,60%	5'334	0	4	1	27	20	52	4'260	0	0	0	2	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	805'417	1,77%	5'021	18	6	31	5	1	61	3'394	2	103	0	2	76	0	0	1	0	0	0	0	0	0	11	
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	2'104'333	4,61%	31'814	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	15	315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	
	Zürich, Feldeggstrasse 10	58'350	0,13%	34'650	0	2	0	0	0	2	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	Zürich, Ferdinand Hodlerstrasse 14, 16, 22, 24, 26	654'444	1,43%	19'491	0	10	18	18	0	46	3'108	0	0	0	11	249	0	0	2	60	0	0	0	0	0	27	
	Zürich, Glatzwiesenstrasse 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	1'932'298	4,24%	642	0	48	57	47	0	152	7'837	0	0	0	4	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Zürich, Im Altried 1, 3	1'683'																									

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 30. Juni 2021	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
	Übertrag Wohnbauten	37'266'120	81,69%	1'449'489	277	507	764	626	220	2'394	175'605	33	2'310	21	4'287	240	5'974	13	2'079	28	580		1'847	
	Kommerziell genutzte Liegenschaften																							
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	451'175	0,99%	25'874	3	0	3	1	0	7	368	4	284	7	1'139	0	0	0	0	3	0		0	
	Zug, Bahnhofstrasse 21	682'779	1,50%	48'863	0	1	1	0	0	2	205	1	921	10	1'064	3	232	0	0	1	0		9	
	Zürich, Feldeggrasse 12, Bellerivestrasse 20	1'151'589	2,52%	612	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0		6	
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	2'285'543	5,01%	75'349	3	1	4	3	0	11	852	5	1'205	32	4'237	9	352	0	0	4	0		15	
	Gemischte Bauten																							
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	402'888	0,88%	42'268	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186		4	
	Binningen, Hauptstrasse 4	805'101	1,76%	119'245	0	0	7	5	0	12	1'139	7	2'294	4	813	11	672	2	83	1	111		43	
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	1'441'556	3,16%	52'389	0	7	11	13	3	34	3'129	1	55	6	1'282	6	216	0	0	0	0		85	
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	1'162'268	2,55%	112'032	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	471'051	1,03%	-4'788	0	1	3	6	0	10	1'071	2	730	0	0	1	100	0	0	1	0		28	
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	830'382	1,82%	89'562	10	10	11	10	0	41	2'843	5	662	6	1'094	9	389	0	0	0	0		54	
	Zürich, Hammerstrasse 12	368'903	0,81%	2'069	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0		0	
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	582'408	1,28%	20'738	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0		42	
	Gemischte Bauten	6'064'556	13,29%	433'515	28	48	65	53	8	202	15'904	21	4'134	55	6'378	55	2'118	5	677	6	297		463	
	Angefangene Bauten																							
	Angefangene Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	
	Gesamt Total	45'616'219	100,00%	1'958'352	308	556	833	682	228	2'607	192'362	59	7'649	108	14'902	304	8'444	18	2'756	38	877		2'325	

¹ Leerstände, Verluste aus Forderungen, Mietzinserlass infolge Corona und Delkretere.

Bewertungsbericht

Bewertung per 30. Juni 2021

Auftrag

Zurich Invest AG hat CBRE (Geneva) SA damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten für 62 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 30. Juni 2021. Die für die Bewertung relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren 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 Schätzungs-experten von CBRE (Geneva) SA haben die Bewertung der Liegenschaften und der Entwicklungsszenarien in Abstimmung mit der Fondsleitung neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandard

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne von Art. 92 der Kollektivanlageverordnung sowie der Richtlinie für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) sowie in Anlehnung an die Definition des Swiss Valuation Standards (SVS) zu ermitteln. Die angefangenen Bauten werden gemäss Art. 86 KKV-FINMA zum Verkehrswert bewertet.

Bewertungsmethode

Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt. Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen, werden für die Dauer von 10 Jahren die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt. Der jährliche Sollmietertrag wird im nächsten Schritt um die Kosten aufgrund von Leerstand und Mietausfällen, die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten etc.) und die Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cash-Flows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst. Für die Bestimmung des Residualwertes ab dem elften Jahr wird ein auf den Bewertungsstichtag abgezinster Barwert berechnet.

Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen Gegebenheiten bestehen, von denen wir keine Kenntnis besitzen, und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse zum Bewertungsstichtag 30. Juni 2021 auf gerundet 1'360'780'000 Schweizer Franken.

Bewertungsbericht (Fortsetzung)

Covid-19

Die Pandemie und die Massnahmen, die zur Bekämpfung von Covid-19 ergriffen wurden, wirken sich weiterhin auf Volkswirtschaften und Immobilienmärkte weltweit aus. Nichtsdestotrotz funktionieren die Immobilienmärkte zum Bewertungsstichtag grösstenteils wieder, wobei die Transaktionsvolumina und andere relevante Anhaltspunkte auf einem Niveau liegen, auf dem genügend Marktdaten vorhanden sind, um Wertgutachten zu erstellen. Dementsprechend – und zur Vermeidung von Zweifeln – wird unsere Bewertung nicht als mit einer «wesentlichen Bewertungsunsicherheit» behaftet ausgewiesen, wie in VPS 3 und VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standards definiert. In Anbetracht des potenziellen Risikos, dass sich die Marktbedingungen als Reaktion auf Änderungen bei der Steuerung oder der zukünftigen Verbreitung von Covid-19 schnell ändern können, weisen wir auf die Bedeutung des Bewertungsstichtags hin.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

CBRE (Geneva) SA bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden. Wir bestätigen, dass das Honorar für Zurich Invest AG den Umsatz von 10 Prozent von CBRE (Geneva) SA nicht übersteigt.



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer



Isabelle NESME MRICS
Director
RICS Registered Valuer

Bericht der Revisionsstelle



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der
Zurich Invest AG, Zürich

Zürich, 26. August 2021

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die 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 Bst. b - h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 6 bis 9 und 21 bis 30 des Jahresberichts) für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates 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 ist. 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.

Bericht der Revisionsstelle (Fortsetzung)



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.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Anhang.

Wir weisen darauf hin, dass die Jahresrechnung des Vorjahres durch eine andere Revisionsstelle geprüft wurde.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des Anlagefonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 14. August 2020 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Michael Gurdan
Zugelassener Revisionsexperte

Zurich Invest AG

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

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 Fondsleitungsbeurteilung 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.

