

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anleger



Inhalt

Vorwort	3
Verkaufsrestriktionen	5
Verwaltung und Organe	6
Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger	7
Wichtiges in Kürze	8
Bericht des Portfoliomanagements	10
Vermögensrechnung	23
Erfolgsrechnung	24
Anhang	25
Bewertungsbericht	33
Bericht der Revisionsstelle	36

Titelbild

Winkelrainweg 1–5 in Oberengstringen:

Eine attraktive Wohnliegenschaft mit stabilen Mietzinseinnahmen in der Agglomeration von Zürich.

Vorwort



Martin Gubler
CEO Zurich Invest AG

Sehr geehrte Anlegerinnen, sehr geehrte Anleger

Das berühmte Zitat «Erstens die Lage, zweitens die Lage und drittens die Lage!» wird dem Pionier der Hotelbranche Conrad Hilton zugeschrieben. Dies soll seine Antwort auf die Frage nach den Erfolgsfaktoren in der Hotellerie gewesen sein. «Lage, Lage, Lage» hat sich jedoch in der Immobilienbranche generell etabliert und als Leitspruch für die Erfolgchancen fest verankert. Städtische Liegenschaften in zentraler und bevorzugter Lage sind immer noch sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für die Anlegerinnen und Anleger attraktiv.

Der Immobilienfonds für qualifizierte Anleger «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» setzt das Erfolgsrezept Hiltons genau um. Der Fonds verschafft Investoren Zugang zu einem Portfolio mit qualitativ hochwertiger und nachhaltiger Bau-substanz, die sich zum grössten Teil in Schweizer Grossstädten befindet.

Die Nachfrage nach Wohnungen in urbanen und zentralen Lagen ist in der Schweiz nach wie vor sehr gross. Obwohl es zu Beginn der Corona-Pandemie teilweise so ausgesehen hatte, als würden die Städterinnen und Städter des Lebens in der City überdrüssig, kann keine eigentliche Stadtflucht ausgemacht werden. Der urbane Wohnsektor erweist sich insgesamt als äusserst robust und resistent.

Um den Jahreswechsel 2021/2022 waren neben der Omikron-Variante die anziehende Inflation sowie die Diskussion über die möglichen Reaktionen der Notenbanken weltweit die beherrschenden Themen. Die wirtschaftliche Situation in der Schweiz hat sich nach über zwei Jahren Corona-Pandemie weitgehend entspannt, auch wenn das Virus womöglich bleiben wird. Gar nicht entspannt hat sich hingegen global die inflationäre Tendenz. Diese liegt zwar in der Schweiz nach wie vor weit hinter derjenigen der Nachbarländer sowie der USA zurück. Doch es gilt, die möglichen Auswirkungen der global stark gestiegenen Inflation auf die Schweiz genau zu beobachten.

Ebenfalls für uns wichtige Themen sind der Krieg in der Ukraine sowie die Bemühungen, den Klimawandel zu bremsen. Abgesehen davon, dass die Ukraine-Krise im Osten mit der Verfügbarkeit von Baumaterialien einen direkten Einfluss auf den Immobilienmarkt hat, ist dieser stark von der Debatte ums Klima be-

Vorwort (Fortsetzung)

troffen. Mehr als ein Drittel des globalen Energieverbrauchs und rund 40 Prozent der weltweiten Treibhausgasemissionen werden durch den Immobiliensektor verursacht. In der Schweiz trägt er laut Bundesamt für Umwelt mit einem Anteil von rund 25 Prozent ebenfalls signifikant zum nationalen Ausstoss von Treibhausgasen bei.

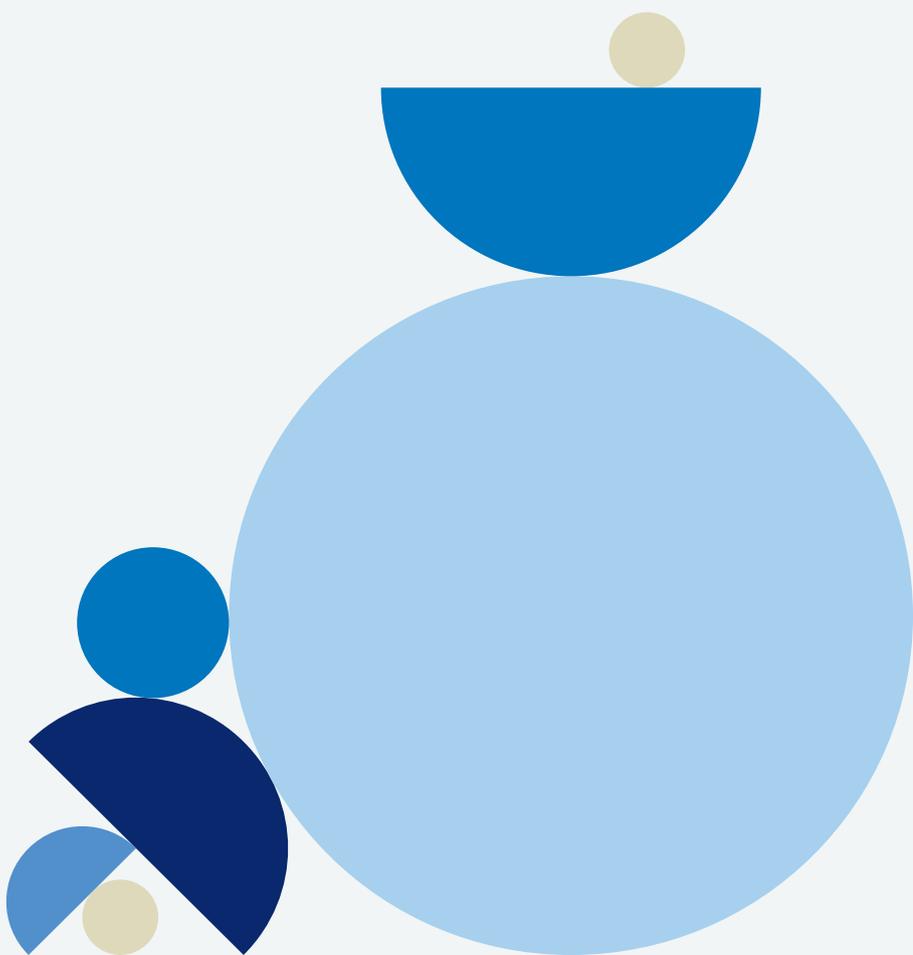
Um die Klimaziele zu erreichen, hat die Zurich Invest AG ein klar definiertes Massnahmenpaket geschnürt. Betriebsoptimierungen bei Heizungsanlagen sind nur ein Beispiel dafür, wie wir kurzfristig und schnell erste Erfolge realisieren können. Mittel- und langfristig erreichen wir die Energieeffizienz- und CO₂-Reduktionsziele durch den Ersatzneubau von Liegenschaften oder die Sanierung bestehender Gebäude. Diese Massnahmen kombinieren wir mit dem Einsatz erneuerbarer Energien als Ersatz für fossile Energieträger. Die Zurich Invest AG arbeitet daran, ihre Klimaziele auf allen Ebenen umzusetzen: Transaktionen, Asset-Management und Renovationen/Neubau.

In Anbetracht der herausfordernden Zeit freut es mich umso mehr, dass sich der Immobilienfonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» für qualifizierte Anleger auch nach seinem Aufbau sehr gut entwickelt. Seit der Lancierung Ende 2018 ist der ausserbörsliche Kurs um rund 30 Prozent gestiegen. Der Immobilienfonds zählt mit einem Gesamtfondsvermögen von 1,406 Milliarden Schweizer Franken (per Ende Juni 2022) zu den grössten nicht kotierten Immobilienfonds auf dem Schweizer Markt.

Das erfolgreiche Geschäftsjahr verdanken wir Ihnen, geschätzte Anlegerinnen und Anleger. Herzlichen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Treue.



Martin Gubler
CEO Zurich Invest AG



Verkaufsrestriktionen

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art: Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2022
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 qualifizierte Anlegerin bzw. qualifizierter Anleger gelten.



Verwaltung und Organe

Fondsleitung

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Verwaltungsrat	Name	Funktion
	Kamila Horáčková	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
	Christoph Hug	Mitglied
	Renato Ramella	Mitglied
	Marvin Simoni	Mitglied
	Sébastien Dirren	Mitglied

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
- Yves Cachemaille (vorher: Isabelle Nesme; Wechsel während der Berichtsperiode)

Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Schweiz AG, Industriestrasse 21, 8304 Wallisellen

Wincasa AG, Theaterstrasse 17, 8400 Winterthur

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

Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

Änderung des Fondsvertrages

Der Fondsvertrag des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» inkl. Anhang wurde geändert. Die Änderungen wurden am 11. Juni 2019 über 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 über 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

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

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

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

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Wichtiges in Kürze

Eckdaten

Valorennummer	43 308 927
Gründungsjahr	2018

Anteile

		30.06.2022	30.06.2021
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	keine	3'201'373
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	9'604'119	9'604'119
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	108.51	106.09
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	108.51	106.09
Ausserbörslicher Kurs	CHF	127.50	133.00
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	in Prozent	2,60	2,74

Vermögensrechnung

		30.06.2022	30.06.2021
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'398'470'000	1'360'780'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'272'826'680	1'283'262'262
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'405'537'960	1'369'467'358
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	23,83	23,96
Fremdkapitalquote	in Prozent	25,85	25,60
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	0,10	0,05
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0,87	1,23
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'042'167'864	1'018'859'456

Angaben frühere Jahre

Berichtsjahr	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.06.2020	675'728'325	105.54
30.06.2021	1'018'859'456	106.09
30.06.2022	1'042'167'864	108.51

Wichtiges in Kürze (Fortsetzung)

Erfolgsrechnung

		30.06.2022	30.06.2021
Mietzinseinnahmen	CHF	50'190'346	45'616'219
Mietzinsausfallrate	in Prozent	4,06	4,12
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3,03	3,00
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-5'111'335	-4'476'438
Nettoertrag	CHF	25'725'403	30'126'270
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	23'224'332	1'552'025
Gesamterfolg	CHF	48'949'735	31'678'295

Rendite und Performance

		30.06.2022	30.06.2021
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2,75	2,75
Ausschüttungsrendite ¹	in Prozent	2,16	2,07
Ausschüttungsquote	in Prozent	99,68	87,67
Eigenkapitalrendite (ROE)	in Prozent	4,80	3,15
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	in Prozent	3,58	2,33
Performance	in Prozent	4,92	3,18
Kurs-Gewinn-Verhältnis ¹	P/E-Ratio	25,02	40,89
Kurs-Cashflow-Verhältnis ¹	P/CF-Ratio	46,22	38,87
Anlagerendite	in Prozent	5,01	3,21
Nettorendite der fertigen Bauten	in Prozent	2,84	3,00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	61,41	63,48
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	in Prozent	0,79	0,79
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ¹	in Prozent	0,84	0,90
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	in Prozent	1,07	1,06
Agio ¹	in Prozent	17,50	25,37

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

Bericht des Portfoliomanagements

1. Juli 2021 bis
30. Juni 2022

«ZIF Immobilien Direkt Schweiz» – Portfoliooptimierung nach Abschluss der Aufbauphase

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wurde von der FINMA per 28. September 2018 zugelassen. Er ist der erste Schweizer Immobilienfonds mit einer vordefinierten Aufbauphase und einem vordefinierten Zielfortfolio. Mit dem Übertrag der dritten Tranche im Oktober 2020 wurde das Immobilienportfolio des Fonds entsprechend der ursprünglichen Planung erreicht. Das Geschäftsjahr 2021/2022 ist das erste vollständige Jahr nach Abschluss der Aufbauphase. Die Realisierung von Entwicklungsprojekten sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie stehen im Zentrum der Portfoliostrategie. Die Potenziale der Liegenschaften sollen ausgeschöpft und die Ertrags-situation soll optimiert werden.

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 Anteilsinhaber (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 für den Anteilsinhaber (im Falle von Privatvermögen) einkommens- und verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung für den Anteilsinhaber gesondert ausgewiesen werden.

Der in der Schweiz domizilierte Anteilsinhaber kann die bei sonstigen Erträgen in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung respektive durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern. Der im Ausland domizilierte Anteilsinhaber 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.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte¹

Ausgangslage und makroökonomische Situation

Der Schweizerische Immobilienmarkt zeigte sich während der Corona-Krise resilient. Die Liquidität sowie das Preisgefüge auf dem Schweizer Immobilien-Investmentmarkt sind intakt geblieben. Insbesondere die Präferenz von Investoren für Schweizer Wohnimmobilien hat zur Widerstandsfähigkeit beigetragen. Im Anschluss an die auslaufenden Corona-Massnahmen im Frühjahr 2022 folgte mit dem Ukraine-Krieg die nächste internationale Herausforderung. Im Rahmen der angespannten Rohstoff- und Gütermärkte kam es zum ersten Mal seit Jahren wieder zu einer spürbaren Inflation. Die Inflation in der Eurozone entwickelte sich deutlich ausgeprägter als in der Schweiz. In der geldpolitischen Lagebeurteilung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) vom 16. Juni 2022 erreichte die Inflation ein Niveau von 2,9 Prozent. Über die nächsten drei Jahre rechnet die SNB mit Inflationsraten von 2,8 Prozent (2022), 1,9 Prozent (2023) und 1,6 Prozent (2024). Als Teil der Gesamtinflation war, neben hohen Rohstoffpreisen, der Anstieg der Baukosten aufgrund der Material- und Handwerkerverfügbarkeit signifikant. Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) lag die Kostenentwicklung des Baupreisindex (Neubau Mehrfamilienhaus) von Oktober 2020 bis Oktober 2021 bei 4,5 Prozent. Bis ins Jahr 2022 ist von einer Steigerung von mindestens 10 Prozent auszugehen. Auch Renovationskosten sind in ähnlichem Masse um 4,3 Prozent gestiegen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, ausgedrückt in der Kennzahl des realen Bruttoinlandprodukts (BIP), wird vom Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) auf 2,8 Prozent für 2022 und 1,6 Prozent für 2023 geschätzt. Langfristig wird das Potenzialwachstum des BIP gemäss Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) auf 1,1 Prozent real angenommen. Der weitere Kriegsverlauf in der Ukraine und seine wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft sind schwer abzuschätzen. Die Prognosen unterliegen daher grossen Unsicherheiten.

Der Schweizer Franken ist Ende Juni gegenüber dem Euro sogar knapp unter die Paritätsmarke gefallen. Wegen der höheren Inflation in der Eurozone bezeichnet die SNB den Franken jedoch nicht mehr als «überbewertet». Der Ausgang des Zielkonflikts bezüglich Stützung der Wirtschaft und Preis-/Währungsstabilität ist daher offen. Mit dem Zinsentscheid zum 17. Juni 2022 erhöhte die SNB den Leitzins um 0,5 Prozent auf –0,25 Prozent. Während die amerikanische Zentralbank Federal Reserve (Fed) bereits eine deutliche Erhöhung der Leitzinsen durchgeführt hat (um 0,75 Prozentpunkte auf 1,75 Prozent), ist es wahrscheinlich, dass die Europäische Zentralbank (EZB) nach dem Stichtag des Jahresabschlusses nachziehen wird, womit alle grossen Notenbanken eine «Zinswende» vollziehen.

Die Rendite für zehnjährige Bundesobligationen ist Ende Juni 2022 auf 1,15 Prozent angestiegen. Für den Schweizer Immobilienmarkt wird es zentral sein, ob der Zinsanstieg real oder lediglich nominal sein wird. Die Dynamik am Hypothekar- und Immobilienmarkt (Transaktionen) ist jedoch zum Stichtag des Jahresabschlusses ungebrochen. Es ist spätestens bei weiteren Zinsschritten von zumindest einer Stagnation der Preisentwicklung auszugehen. Ab wann diese eintreten wird oder es sogar zu einem Preisrückgang kommen wird, ist ungewiss, da der Transaktionsmarkt meist durch länger laufende Transaktionsprozesse verspätet reagiert.

Wohnen

Auf dem Investmentmarkt besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach «Core-Liegenschaften». Der Anlage- und Druck ist bei direkten Immobilieninvestments ungebrochen. Die minimalen Diskontsätze (netto, real) liegen bei allen grossen Bewertungsunternehmen (CBRE, IAZI, Jones Lang LaSalle, Wüest Partner) im Median bei 1,71 Prozent, was einer Senkung um 15 Basispunkte seit dem Stichtag des letzten Jahres entspricht. Die Absenkung des Diskontsatzes zeigt die allgemein beobachtbare Marktentwicklung am Kapitalmarkt auf. Auf Jahresbasis beträgt das Preiswachstum bei Mehrfamilienhäusern gemäss IAZI 6,3 Prozent im 1. Quartal 2022. Hohe Zahlungsbereitschaft am Markt sowie sinkende Mieten führen weiterhin zu einer «Renditekompression». Die Spitzenanfangsrenditen sind bei Wohnobjekten in der zweiten Jahreshälfte 2021 im Schnitt um 11 Basispunkte gesunken (UBS Outlook). Gemäss CBRE Research liegen die Spitzenrenditen (brutto) in Prime-Lagen bei 1,7 Prozent. Obwohl die Kapitalmarktrenditen ihre Tiefststände überschritten haben, dürfte die zinsseitige Unterstützung für die Bewertungen von Renditeliegenschaften noch einige Zeit anhalten.

Der Mietmarkt zeigt sich zum ersten Mal seit Jahren wieder etwas stabiler. Gemäss Raiffeisen Research überstieg die Zahl der neu gegründeten Haushalte im letzten Jahr erstmals seit 2009 den Bauzugang an neuen Wohnungen. Jedoch ist die Neubauaktivität gemäss BAK Economics persistent vorhanden, kann aber wohl in Zukunft mit der Nachfrage von zusätzlichen Haushalten nicht mehr mithalten. Die Resilienz des Mietmarktes zeigt sich insbesondere in der Leerstandsquote, welche zum ersten Mal seit über zwölf Jahren gesunken ist (von 2,75 Prozent im Vorjahr auf 2,49 Prozent, BFS). Für das laufende Jahr wird je nach Institut von einer schweizweiten Leerstandsquote von 1,3 bis 1,6 Prozent ausgegangen. Eine gewisse Unbekannte entsteht durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, welche die Zentren stark betrifft. Bei einer längeren Aufenthaltsdauer in der Schweiz entsteht hier eine exogene Zusatznachfrage nach Wohnraum.

¹ Datengrundlage gemäss CBRE, Juni 2022.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Regional zeigten sich im Mietmarkt regulatorische Veränderungen. Dies betrifft den Kanton Basel-Stadt, wo per 28. Mai 2022 die neue Wohnschutzverordnung in Kraft getreten ist. Diese sieht eine Mietzinskontrolle in Zeiten von Wohnungsnot vor. Demnächst müssen für Sanierungen, Umbauten oder Abbruch/Neubau von Mietwohnungen zusätzliche Bewilligungen eingeholt werden. Ausserdem ist eine Mietzinserhöhung für fünf Jahre von der Wohnschutzkommission innerhalb eines festen Rahmens fixiert.

Auf der Angebotsseite ist mit rückläufigen Baugesuchen eine gesunkene Bautätigkeit festzustellen. Sowohl im Eigentumsmarkt wie auch im Mietwohnungsmarkt kommen gemäss Raiffeisen künftig weniger Objekte auf den Markt. Eine wachsende Zahl der neu gebauten Wohneinheiten entsteht demnach nicht mehr auf Bauland, sondern im Bestand (Umbau, Aufstockungen, Ersatzneubau).

Büro

Seit Ausbruch der Corona-Pandemie kann eine äusserst stabile Seitwärtsbewegung beobachtet werden. Die Verfügbarkeitsquote belief sich per Ende 2021 auf 4,6 Prozent, wobei die fünf grössten Schweizer Städte einen deutlich tieferen Wert von durchschnittlich 3,1 Prozent aufwiesen. Dies ganz im Gegensatz zu deren Vorortsgebieten, welche mit einer mittleren Verfügbarkeitsquote von 8 Prozent aufwarten.

Zentrale Gebiete haben gerade während der Corona-Pandemie nochmals an Attraktivität dazugewonnen. Durch die vermehrten Homeoffice-Tätigkeiten konnten zwar vielerorts Reserveflächen geschaffen werden, die nun zuerst absorbiert werden und auch insbesondere in dezentraleren Arbeitsgebieten zu einem leichten Anstieg der Leerstände geführt haben.

Erste Indikatoren für den Jahresbeginn 2022 deuten entgegen den Erwartungen darauf hin, dass das Flächenangebot dank einer aufgestauten Nachfrage sowohl in den städtischen als auch in den ländlichen Gebieten sogar abgebaut werden konnte. Langfristig werden allerdings vielmehr der allgemeine Wirtschaftsgang und die Digitalisierung auf der Nachfrageseite sowie die Bürobautätigkeit angebotsseitig über die Leerstandsentwicklung bestimmen.

Bleibt die im letzten Jahr gesehene starke Wirtschaftserholung auch trotz der sich eintrübenden Wirtschaftsaussichten im positiven Bereich, so kann für das Jahr 2022 eine Aufholjagd erwartet werden, die zu einer Zunahme der Mietabschlüsse führen wird. Bereits seit Anfang des Jahres kann beobachtet werden, dass nun viele Mietinteressenten aufgrund aufgeschobener Standortentscheide zum Handeln gezwungen sind. Damit einher geht auch eine erhöhte Risikobereitschaft, denn auslaufende Mietverträge oder zu kleine Flächen werden nicht mehr mit der gleichen Besorgnis betrachtet, zumal die Arbeitnehmer notfalls auch ins Homeoffice geschickt werden können.

Andererseits lassen einzelne vom Ukraine-Krieg direkt betroffene Betriebe bei Anmietungen eine gewisse Vorsicht walten. Zudem konnten einzelne kleinere Flächenaufgaben russischer Unternehmen beobachtet werden, wobei diese meist in zentralen Lagen aufgegebenen Mietflächen ohne Probleme wieder vermietet werden.

Verkauf

In der Schweiz hat CBRE vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2021 ein deutlich höheres Interesse der Detailhändler an der Anmietung neuer Flächen festgestellt. Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine, den verschärften Lieferkettenproblemen, ausgelöst durch die Null-Covid-Politik in China, der massiv steigenden Inflation in Europa und den USA haben sich die Rahmenbedingungen innerhalb weniger Wochen dramatisch verändert. Das Konsumentenvertrauen ist weltweit, aber auch in der Schweiz, stark rückläufig. Dementsprechend wird der Detailhandel wieder zögerlicher und Investitionen werden zurückgehalten. Dies wird auch Auswirkungen auf den Mietmarkt im Detailhandel in der Schweiz haben.

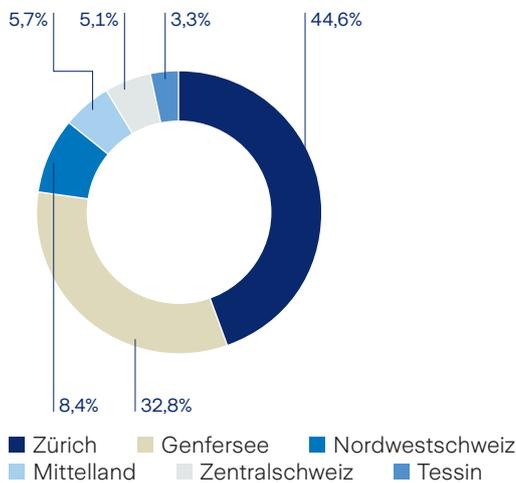
Besonders betroffen von den strukturellen Veränderungen im Detailhandel bleibt das Textil- und Schuhsegment. Es ist daher von weiteren Schliessungen und Flächenreduktionen auszugehen. Flächen mit mehreren Verkaufsgeschossen sind kaum noch nachgefragt, egal in welcher Lage. Weiter stabil bleibt der stationäre Lebensmittelhandel, der weniger stark vom Onlinehandel betroffen ist (aktuell stammen 3,8 Prozent des gesamten Lebensmittelumsatzes in der Schweiz aus dem Onlinehandel). Lebensmittelgeankerte Fachmärkte und regionale Shoppingcenter waren daher auch während der Pandemie gut besucht.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

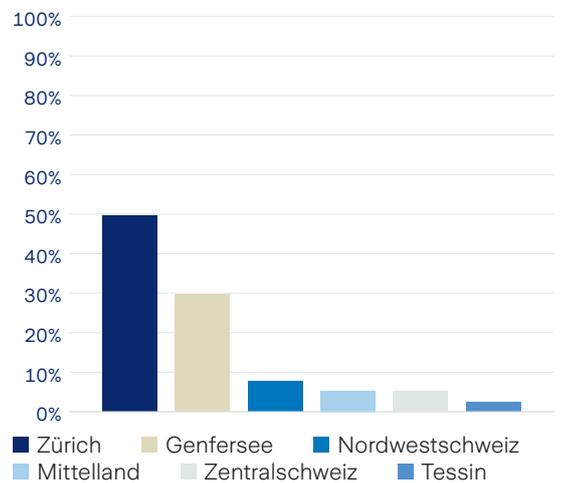
Immobilienportfolio

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» verfügt über ein Portfolio von insgesamt 62 Liegenschaften, welche sich an sehr guten Lagen befinden. Sämtliche Liegenschaften sind Bestandsobjekte mit laufenden Mieteinnahmen und sehr hohen Vermietungsquoten. Der Marktwert aller Liegenschaften beläuft sich per Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 1'398'470'000 Schweizer Franken. Der durchschnittliche Liegenschaftswert beträgt 22,6 Millionen Schweizer Franken, leicht mehr als im Vorjahr. Den höchsten Marktwert verzeichnet mit rund 70,5 Millionen Schweizer Franken bzw. einem Anteil von 5 Prozent wie bereits im letzten Jahr die Wohnüberbauung «Im Altried» in Zürich. Den tiefsten Marktwert mit rund 3,6 Millionen Schweizer Franken und einem Anteil von 0,3 Prozent am Gesamtportfolio weist die Wohnliegenschaft «Feldeggstrasse 10» in Zürich auf. Die fünf grössten Liegenschaften im Portfolio befinden sich alle im Kanton Zürich, sind Wohnliegenschaften und bilden zusammen einen Anteil von 21,9 Prozent des Portfolios.

Aktueller Soll-Ertrag, je Region



Regionale Allokation



Daten per 30.06.2022 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

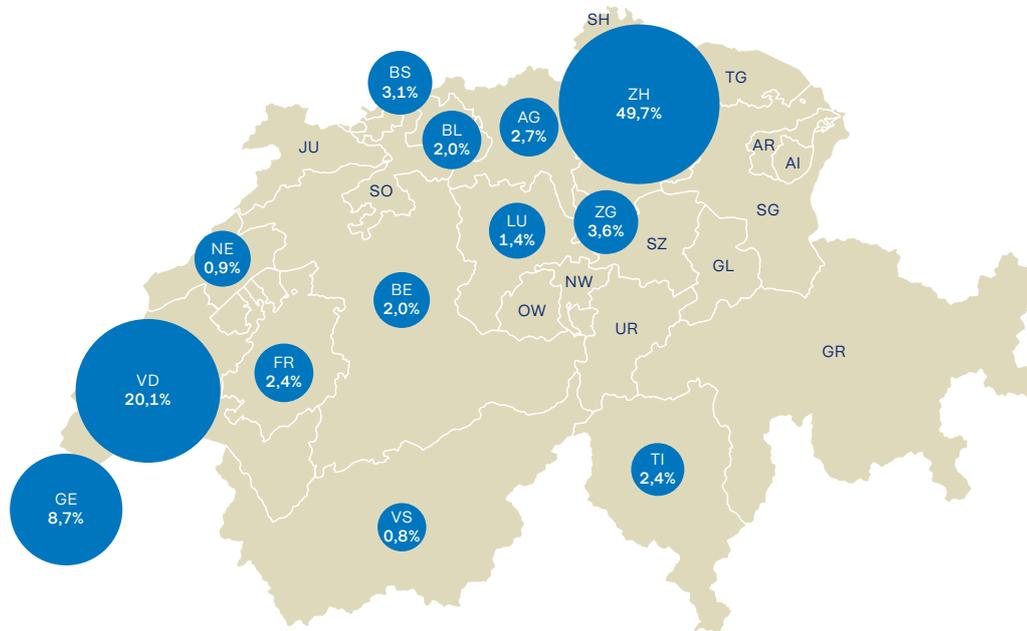
Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Lagen

Die geografische Diversifikation des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» zeigt nach Abschluss der Aufbauphase 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 49,7 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Ertrag: 44,6 Prozent) rund die Hälfte des Portfolios. Die Genferseeregion ist mit 29,7 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Ertrag: 32,8 Prozent) vertreten. Die restlichen Objekte liegen in städtischen Zentrumslagen und Agglomerationen oder Kleinzentren in guten und sehr guten Mikrolagen. Dies 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 30.06.2022 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

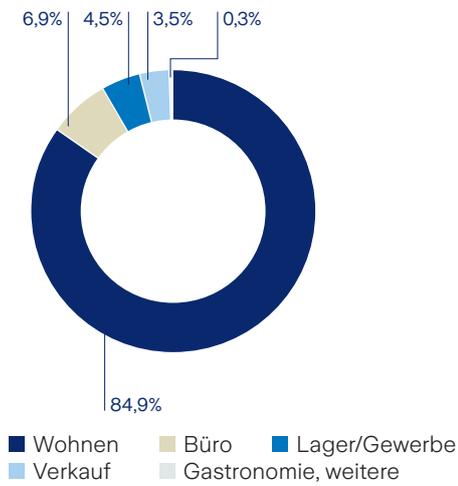
Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Nutzungen

Der Fokus des Fonds hinsichtlich seiner Nutzung liegt unverändert auf dem Sektor Wohnen mit einem moderaten Anteil an gemischten Nutzungen. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die Wohnnutzungsquote 84,9 Prozent, womit 80 Prozent des Soll-Ertrages erwirtschaftet wurden. Daneben wurden 6,9 Prozent der vermietbaren Flächen im Portfolio als Büro genutzt, die rund 7 Prozent des Soll-Ertrages verzeichnen. Der Rest entfiel auf Parkplätze, Gewerbe, Lager, Verkauf und Nebennutzungen.

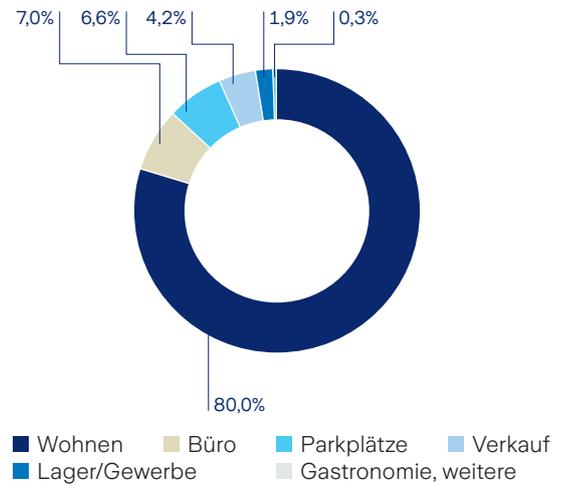
Nach Nutzung/Fläche

Total 226'971 m²



Nach Nutzung/Soll-Ertrag

Aktuell CHF 52,63 Mio.



Aufteilung der Mieterträge nach Flächennutzungen sowie nach aktuellen Soll-Erträgen per 30.06.2022 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

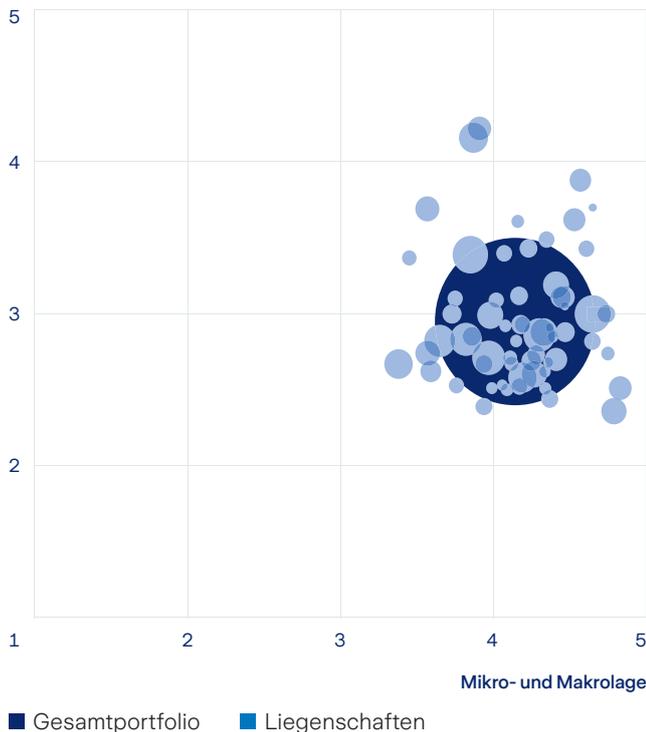
Portfoliomatrix: Lage- und Gebäudequalität

Die Lage- und Gebäudequalitäten sind in der nachfolgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Die zuständigen Schätzungsexperten von CBRE (Geneva) SA ermittelten die Lage- und Gebäudequalitäten für die Liegenschaften und das Portfolio per 30. Juni 2022 (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 Schätzungsexperten mit durchschnittlich 4,6 (makro) und 3,5 (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 Wohnüberbauung «Glattwiesen-/Grosswiesenstrasse» in Zürich oder die gemischt genutzte Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug. Solche Objekte stehen im Fokus der Strategie und Portfolio-Entwicklung für die nächsten Jahre. Mit dem internen Development & Construction Team verfügt die Zurich Invest AG über sehr erfahrene Spezialisten, welche grosszyklische Erneuerungsinvestitionen vorausschauend planen und entsprechend umsetzen können. Dabei werden im Vorfeld allfällige Verdichtungspotenziale eruiert und auch gleichzeitig Nachhaltigkeitsthemen aufbereitet, welche sodann gemeinsam in einer grosszyklischen Erneuerung angegangen werden sollen. Durch eine kontinuierliche Verbesserung der Objektqualitäten können Liegenschaften in der Lage-/Qualitätsmatrix langfristig in den oberen rechten Quadranten gebracht werden.

Portfoliomatrix

Objekt



Skala von 1 bis 5, wobei 1 sehr schlecht und 5 sehr gut bedeutet. Portfoliomatrix per 30.06.2022. Kreisgrössen entsprechen Marktwerten. Datengrundlage: CBRE.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Aktivitäten des Portfoliomanagements

Vermietung

Gegenüber dem Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um 4'574'127 Schweizer Franken auf 50'190'346 Schweizer Franken erhöht werden. Erstmals wurden sämtliche 62 Liegenschaften über die gesamte Berichtsperiode des Geschäftsjahres 2021/2022 im Portfolio gehalten. Die Mietzinsausfallrate konnte im Geschäftsjahr 2021/2022 erneut von 4,12 auf 4,06 Prozent gesenkt werden. Per Geschäftsjahresende kann eine Vermietungsquote von 96,84 Prozent ausgewiesen werden. Die Leerstände beschränken sich auf einzelne Wohnungen sowie wenige, kleine Büro- und Retail-Flächen. Rund ein Viertel der Leerstände ist auf Parkplätze zurückzuführen, was mit einer rückläufigen Nachfrage respektive überdimensionierten Parkgaragen zu erklären ist. Die Leerstandsquote der Wohnungen beträgt niedrige 1,89 Prozent. Die Entwicklung der Leerstandsquote zeigt ein äusserst stabiles Portfolio. Dies ist einerseits dem hohen Wohnanteil und der geringen Anzahl an grösseren Einzelmietverträgen zu verdanken. Der wichtigste Faktor ist nach wie vor die sehr gute Lage in den Grosszentren, gefolgt von einem vorteilhaften Wohnungsmix, der sich auf das mittlere Wohnungssegment konzentriert. Bezüglich der Nachfrage erweist sich dieses Segment als äusserst stabil.

Vermietungserfolge konnten insbesondere in der Geschäftsliegenschaft «Feldeggstrasse 12» in Zürich erzielt werden. Nach dem Auszug eines Grossmieters im letzten Geschäftsjahr konnte der grösste Leerstand im Portfolio (rund 400 Quadratmeter) nach wenigen Monaten wieder vermietet werden. Bei der Liegenschaft «Feldeggstrasse 10» in Zürich konnten die beiden Business Apartments in reguläre Wohnungen umgenutzt und wieder vermietet werden. Ein langjähriger Gewerbeleerstand von rund 140 Quadratmetern konnte in der Liegenschaft «Rue de Port-Roulant» in Neuchâtel abgebaut werden, was zu einer Vollvermietung der Liegenschaft geführt hat. Des Weiteren wurde eine Gewerbefläche von 170 Quadratmetern in der Liegenschaft «Im Spitzler» in Urdorf Anfang des Geschäftsjahres vermietet. Mit einer Nettomiete von rund 2'000 Schweizer Franken pro Monat gehörte dieser Leerstand ertragsmässig bereits zu den fünf grössten Leerständen des Portfolios.

Eine Zunahme des Leerstandes musste bei der Liegenschaft «Rue des Finettes» in Martigny in Kauf genommen werden. Bei den zwei Wohnliegenschaften im Tessin besteht nach wie vor ein erhöhter Leerstand. Seit Jahresbeginn zeigt sich jedoch eine positive Tendenz und eine stetige Reduktion der Leerstandsquote um 6 Prozentpunkte auf 24 Prozent per Geschäftsjahresende. Intensivierte Vermietungsbemühungen und punktuelle Investitionen in den Ausbau der Wohnungen haben zu einigen Mietvertragsabschlüssen geführt. Der wertmässige Anteil dieser drei Liegenschaften am Gesamtportfolio ist jedoch mit 3,21 Prozent sehr gering.

Einfluss von Covid-19

Das Geschäftsjahr 2021/2022 war von Covid-19 kaum mehr betroffen. Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» verfügt mit einem Wohnanteil von rund 80 Prozent über eine sehr hohe Stabilität und ist seit Beginn der Pandemie nur in sehr geringem Umfang direkt von den Massnahmen betroffen.

Bewertungsbericht

Per 30. Juni 2022 beträgt der Marktwert des Portfolios 1'398'470'000 Schweizer Franken. Die Aufwertungen betragen somit 37'690'000 Schweizer Franken, respektive 2,77 Prozent gegenüber den Vorbewertungen. Sämtliche Bewertungen wurden erneut durch die Firma CBRE (Geneva) SA durchgeführt. Die Aufwertungen spiegeln die grosse Nachfrage nach Wohnobjekten an guten Lagen. Die Diskontierungssätze sind im gesamten Portfolio weiter gesunken, am stärksten bei den Liegenschaften in den Kantonen Zürich, Waadt und Genf. Die erfolgreichen Aktivitäten des Asset Managements wirkten sich ebenfalls positiv auf die Bewertungen aus. So haben die zwei neuen Mietvertragsabschlüsse für Büroflächen in der Liegenschaft «Feldeggstrasse 12» in Zürich massgebend zu ihrer deutlichen Aufwertung von 4,89 Prozent beigetragen. Die auf dem Markt beobachteten steigenden Baukosten wurden bei sämtlichen geplanten Investitionen entsprechend berücksichtigt.

Leichte Wertkorrekturen verzeichnen die beiden Liegenschaften im Tessin sowie die Liegenschaft in Martigny aufgrund der aktuellen Leerstandssituationen. Bei den Liegenschaften in Basel-Stadt führte das neue Wohnraumbefördergesetz ebenfalls zu moderaten Wertkorrekturen aufgrund von Unsicherheiten im Zuge von Erneuerungsmassnahmen.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2021/2022 konnte die Pipeline mit geplanten Sanierungsprojekten und Ersatzneubauten weiter ausgebaut werden und es konnten attraktive Potenziale identifiziert werden. Bei der Liegenschaft «Avenue de Beau-Séjour» in Genève konnte die Ausführungsplanung abgeschlossen werden. Die Sanierung mit Aufstockung startete im März 2022 und wird voraussichtlich im Frühling 2023 abgeschlossen sein. Die erwartete Gesamtinvestition für Gebäudehülle, Aufstockung, Energieträger und Allgemeinräume beträgt rund 8 Millionen Schweizer Franken. Die Mietobjekte werden bei einem Mieterwechsel und in Abhängigkeit des Zustandes des Objektes erneuert. Bei der Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug wurde im März 2022 das Baugesuch eingereicht. Bei dieser Liegenschaft ist eine grosszyklische Gesamtsanierung geplant, wobei der Nutzungsspiegel optimiert und zusätzliche vermietbare Flächen geschaffen werden sollen. In Sachen Nachhaltigkeit werden hohe Standards angestrebt: Unter anderem sind eine Umstellung des Heizträgers auf Fernwärme, eine Photovoltaikanlage und eine neue Kompaktfassade nach Minergie-Standard vorgesehen. Für die Liegenschaft «Glattwiesen-/Grosswiesenstrasse» in Zürich erfolgte ein Gesamtleistungswettbewerb für einen Ersatzneubau zur optimalen Erschliessung der Ausnützungsreserven. Eine Fachjury aus internen und externen Vertretern ermittelte in einem mehrstufigen Verfahren ein Projekt um das Siegerteam aus pool Architekten und der Totalunternehmung HRS Real Estate AG. Des Weiteren ist in der Liegenschaft «Liebenauweg» in Luzern eine Gesamtsanierung mit Aufstockung geplant, wofür ebenfalls im März 2022 das Baugesuch eingereicht wurde. Sämtliche Liegenschaften verfügen über hervorragende Mikro- und Makrolagen und weisen ein attraktives Mietzinspotenzial auf.

Neben den laufenden Gesamtsanierungen konnten auch in diesem Geschäftsjahr für mehrere Liegenschaften Zustands- und Potenzialstudien durchgeführt und Abklärungen bei Behörden vorangetrieben werden. Dies ermöglicht eine vorausschauende und auf den Lebenszyklus der Liegenschaft abgestimmte Investitionsplanung.

Parallel laufen im Portfolio diverse kleinere Instandstellungen wie Einzelwohnungssanierungen, Ersatz von Heizungsanlagen und Ersatz von Aufzügen.

Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2021/2022 wurden keine Transaktionen getätigt, eingehende Verkaufsangebote wurden laufend geprüft. In Anbetracht der Preisvorstellungen und Lage- sowie Objektqualitäten der Kaufobjekte war es ein strategischer Entscheid, das Portfoliowachstum durch Investitionen in die Bestandesliegenschaften voranzutreiben. In der Berichtsperiode wurde eine Kaufofferte eingereicht, welche zu keinem Zuschlag führte.

Ausblick

Die Planung und Realisierung von Gesamtsanierungen zur Erschliessung von Potenzialen sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie stehen im Fokus der Portfoliostrategie. Grundsätzlich wird damit weiteres Wachstum aus dem Portfolio angestrebt, wobei auch nach Möglichkeit selektive Zukäufe aus dem Transaktionsmarkt erfolgen können. Im aktuellen Umfeld zeigt sich, dass die erwarteten Renditen der geplanten Entwicklungsprojekte über denjenigen von möglichen Kaufobjekten liegen. Die grosse Entwicklungspipeline des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» gepaart mit der langjährigen Erfahrung der Zurich Invest AG in der Entwicklung und dem Management von Immobilien sind gute Voraussetzungen, um das Portfolio erfolgreich in die Zukunft zu führen und inneres Wachstum zu realisieren.

Die Zurich Invest AG hat in Aussicht gestellt, den Immobilienfonds in Abhängigkeit von den zukünftigen Marktbedingungen ein bis drei Jahre nach Abschluss der Aufbauphase an die Schweizer Börse zu bringen. Dieses Ziel besteht weiterhin. Gegenwärtig ist die Kotierung für die zweite Jahreshälfte 2023 geplant. Über den definitiven Zeitpunkt wird mit genügend Vorlaufzeit informiert.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Nachhaltigkeit im Immobilienanlageportfolio

Disclaimer Nachhaltigkeitsbericht

Beim «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» handelt es sich nicht um ein von der FINMA als nachhaltig genehmigtes Finanzprodukt mit einer verbindlich festgelegten, nachhaltigen Anlagepolitik oder Anlagestrategie unter Berücksichtigung der vorgegebenen Nachhaltigkeitskriterien im Sinne der veröffentlichten Kernbotschaften und Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und von Swiss Sustainable Finance (SSF) vom 16. Juni 2020. Unabhängig davon werden bei der Zurich Invest AG im Immobilienmanagement die nachfolgend ausgeführten Grundzüge im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt.

ESG-Integration

In der Bewirtschaftung des Portfolios werden laufend ESG-Aspekte berücksichtigt und umgesetzt, um Anliegen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance einzubeziehen. Das Ziel ist es, langfristig eine attraktive, risiko-optimierte Rendite zu erzielen und gleichzeitig einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten sowie gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Die definierten Massnahmen für die Integration von ESG-Faktoren in den Immobilienmanagementprozess werden im Bereich der Liegenschaftsverwaltung mittels verschiedener nachhaltiger Initiativen umgesetzt.

Die Mieterinnen und Mieter erhalten regelmässig schriftliche Informationen zu nachhaltigem Handeln rund um die Liegenschaft. Die Kommunikation wird mit Mieter-Internetportalen und persönlichen Kontakten per Telefon/Kundenservicecenter gelebt und die digitalen Medien werden weiter ausgebaut. Zudem werden regelmässige persönliche Mietergespräche im Rahmen der Gesamtbetreuung geführt. Die gesetzten Ziele in der Energieeffizienz und Reduktion der Treibhausgase werden durch definierte Initiativen wie die Anwendung von Nachhaltigkeitslabels, eine Betriebsoptimierung und den Ersatz von fossiler Energieerzeugung durch erneuerbare Energie wirkungsorientiert verfolgt. Neben der regelmässigen Fortschrittskontrolle jeder Liegenschaft wird auch unser Nachhaltigkeitsengagement von externen Fachleuten beurteilt. Durch die Teilnahme am jährlichen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) und an den UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investing) kann die Leistung der Zurich Invest AG mit der anderer Immobilienfondsanbieter und Asset Manager verglichen werden.



Umwelt

- CO₂-Reduktion und Einsatz erneuerbarer Energien
- Absenkpfad und Modellierung von Klimarisiken
- Energieeffizienz
- naturnahe Umgebungsgestaltung
- ressourcenschonendes Bauen
- umweltbewusste Infrastruktur
- Wasserverbrauch (im Aufbau)



Soziales

- attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensraum
- Umsetzung und Förderung gesellschaftlicher Trends und Entwicklungen
- Komfort, Sicherheit und Immissionsschutz für Mieter und Nutzer
- Berücksichtigung von Mieterbedürfnissen



Governance

- Compliance und Integrität
- integraler Nachhaltigkeitsansatz
- Nachhaltigkeitsanforderungen an Geschäftspartner und Lieferanten
- Mitarbeitendenkultur
- attraktive Objektstandorte
- integrale Planung im Bauprozess
- Risiko-Rendite-Profil

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Wirkungsorientierte Investitionen (Impact Investing)

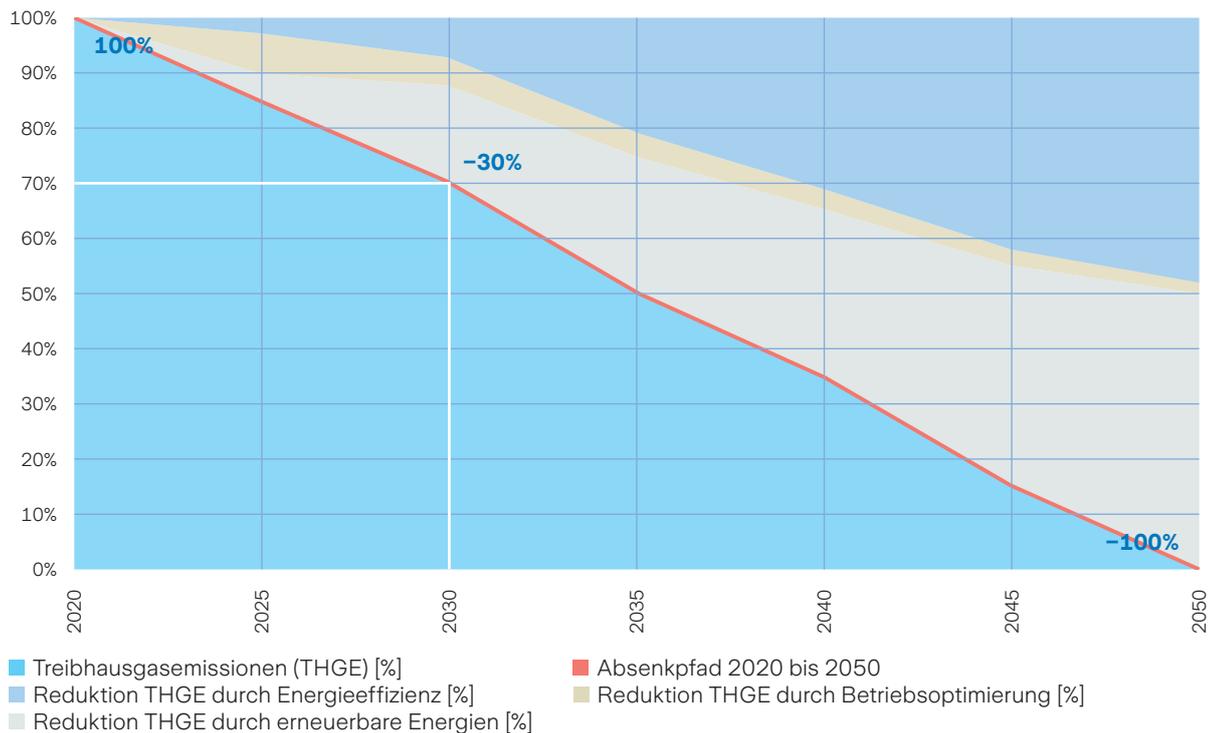
Für den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» liegt die Zielsetzung auf Energieeffizienz und CO₂-Reduktion sowie dem langfristigen und nachhaltigen Umgang mit den Liegenschaften. Das Ziel ist, im Jahr 2050 keinen Ausstoss von CO₂ mehr zu generieren. Das Zwischenziel bis 2030 liegt bei einer Senkung des CO₂-Verbrauchs von 30 Prozent auf der Basis des Wertes von 2020. Ausserdem orientiert sich die Zurich Invest AG an den Nachhaltigkeitszielen der Muttergesellschaft Zurich Schweiz mit ihren gesamtheitlichen Ansätzen bezüglich Umwelt, Kundinnen und Kunden und Mitarbeitenden.

Energieträgermix	Erneuerbar	18 Prozent
	Fossil	82 Prozent

Intensität	Energieintensität	120kWh/m ² und Jahr
	Intensität Treibhausgasemissionen	27,4kg Treibhausgasemissionen/massgebliche Fläche (m ²) und Jahr

Die genannten Zahlen wurden auch im Nachhaltigkeitsreport der Zurich Invest AG (abrufbar unter www.zurichinvest.ch) publiziert.

Absenkepfad Treibhausgasemissionen



Eigene Modellberechnung.

Wesentliche Beiträge zur Umsetzung der CO₂-Reduktion erfolgen dabei primär über die zukünftigen Gesamtanierungen und Neubauten sowie über einen regulären Heizungsersatz, der auf erneuerbaren Energien und Wärmenetzen beruht. Bei Gesamtanierungen und Neubauten werden nach Möglichkeit Nachhaltigkeitslabels wie Minergie und/oder SNBS-Standard angewendet. Weitere Möglichkeiten wie Photovoltaikanlagen 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 bestehenden Zielvorgaben der Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit und wird in jedem Projekt angewendet.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

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 Geschäftsjahr 2021/2022 wurden insgesamt 19 Betriebsoptimierungen vorgenommen. Ein positiver Einfluss wird sich jedoch erst in den nächsten Jahren in einem reduzierten Energieverbrauch der jeweiligen Liegenschaft zeigen. Zudem wurde in sieben grossen Liegenschaften eine automatische Energieverbrauchserfassung eingebaut. Der weitere Ausbau wird vorangetrieben, um den Energieverbrauch noch effizienter und zeitnäher zu steuern.

Benchmarking

Die Messbarkeit der Nachhaltigkeit erfolgt insbesondere in den Bereichen Management, Risikomanagement, Stakeholder Engagement und Energie-Reporting mit der Teilnahme am GRESB. Die Beteiligung am Benchmarking zeigt unseren Fortschritt hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Portfolio mit der Vergleichsgruppe auf.

Für die Daten des Geschäftsjahres 2019/2020 erfolgte erstmalig die Teilnahme am GRESB mit einem Teilportfolio von 43 Liegenschaften aufgrund der dreijährigen Aufbauphase des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz». Im Bereich «Environmental» wurden 30 Punkte erreicht, was unter dem Durchschnitt liegt, da noch einige Energiedaten pro Liegenschaften fehlen und die Liegenschaften aktuell noch über keine Labels verfügen. Für die Kategorien «Social» und «Governance» konnten jeweils 16 Punkte erreicht werden, was dem Durchschnitt des Benchmarks entspricht. Die Ergebnisse für die Daten des Geschäftsjahres 2020/2021 folgen erst im Herbst 2022 und werden entsprechend im nächsten Geschäftsbericht publiziert. Die Datenqualität soll kontinuierlich verbessert werden. Durch Investitionen in Heizungs- und Gesamtsanierungen bzw. Ersatzneubauten sollen die CO₂-Emissionen gesenkt werden. Mit diesen Massnahmen wird auch die Zertifizierung der Gebäude vorangetrieben. Die genannten Massnahmen unterstützen unser langfristiges Ziel, ein Rating im Top-Quartil zu erreichen.

Die Zurich Invest AG ist bestrebt, das Immobilienportfolio im Sinne des Impact Investing energieeffizient und klimaneutral zu gestalten, um den besten Mieternutzen und einen effizienten Lebenszyklus für alle Liegenschaften herbeizubringen. Durch das gesamtheitliche Handeln sollen die Ansprüche von heute erfüllt werden, ohne die Chancen zukünftiger Generationen zu beeinträchtigen.

Geschäftsjahr

Eckdaten der Erfolgs- und Vermögensrechnung, Ausschüttung

Das Portfolio des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2021/2022 gesamthaft 52'313'774 Schweizer Franken an Sollmiete generiert. Leerstände und Mietzinsverluste beliefen sich auf 2'123'428 Schweizer Franken respektive 4,06 Prozent. Die Mietzinsverluste setzen sich zusammen aus effektiven Zahlungsausfällen und einem ermittelten Delkrederer von 20 Prozent auf den Mietzinsausständen.

Für werterhaltende Investitionen sowie Unterhalt und Reparaturen wurden 5'111'335 Schweizer Franken respektive 9,77 Prozent der Sollmiete aufgewendet. Der Betrieb der Liegenschaften (Verwaltungsaufwand, Liegenschaftsaufwand und Liegenschaftssteuern) belief sich mit 10,38 Prozent der Sollmiete auf einen Betrag von 5'428'772 Schweizer Franken. Die Rückstellungen für künftige Reparaturen betragen 770'000 Schweizer Franken. Daraus resultiert ein Nettoertrag des Liegenschaftsportfolio von 38'880'239 Schweizer Franken.

Auf Ebene des Fonds fiel ein Betriebsaufwand von 10'857'940 Schweizer Franken an. Die Total Expense Ratio (TER), bezogen auf das Gesamtfondsvermögen, 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 25'725'403 Schweizer Franken.

Bei einigen Liegenschaften sind Aufwertungsgewinne zu verzeichnen. Die gesamte Wertveränderung gegenüber der Vorbewertung beträgt 37'690'000 Schweizer Franken beziehungsweise 2,77 Prozent. Werttreiber waren primär die anhaltende Investorennachfrage nach Wohnliegenschaften in guten Lagen, Mietzinssteigerungen und weitere Reduktionen von Leerständen. Bei einzelnen Liegenschaften resultierten auch negative Wertänderungen, bedingt durch die Schwächung der Nachfrage in von der Krise betroffenen Segmenten und Regionen sowie das Inkrafttreten des Wohnraumfördergesetzes in Basel.

Der Marktwert aller Liegenschaften per 30. Juni 2022 beträgt 1'398'470'000 Schweizer Franken. Die akkreditierten unabhängigen Schätzungsexperten bewerteten den Liegenschaftsbestand nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zu einem durchschnittlichen Diskontsatz von 2,60 Prozent (real). Die Sätze bei den einzelnen Objekten variieren zwischen 2,14 Prozent (Wohnliegenschaft «Feldeggstrasse 10» in Zürich) und 3,12 Prozent (kommerziell genutzte Liegenschaft «Avenue de la Gare» in Fribourg). Für wertvermehrnde Investitionen wurden insgesamt rund fünf Millionen Schweizer Franken aufgewendet. Es resultiert ein nicht realisierter Kapitalgewinn inklusive Veränderung der Liquidationssteuern von 23'224'332 Schweizer Franken. Der Gesamterfolg beläuft sich somit auf 48'949'735 Schweizer Franken.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Der zur Verteilung verfügbare Erfolg zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 34'101'112 Schweizer Franken. Für die Ausschüttung von 2.75 Schweizer Franken pro Anteil ist ein Erfolg von 26'411'327 Schweizer Franken vorgesehen. Der verbleibende Erfolg von 7'689'784 Schweizer Franken wird als Gewinnvortrag auf die neue Rechnung übertragen. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (127.50 Schweizer Franken, Stand 30. Juni 2022) beträgt damit 2,16 Prozent und es resultiert eine Ausschüttungsquote von 99,68 Prozent.

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

Liberierung und Finanzierung

Seit der Emission im Oktober 2020 zur Finanzierung der dritten Liegenschaftstranche fand keine weitere Kapitalerhöhung statt. Im Geschäftsjahr 2021/2022 flossen dem Fonds somit keine neuen Eigenmittel zu.

Die Fremdfinanzierungsquote blieb gegenüber dem Vorjahr stabil und beträgt per Stichtag 30. Juni 2022 23,83 Prozent. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen liegt per Stichtag 30. Juni 2022 bei 0,10 Prozent mit einer Restlaufzeit von 0,87 Jahren.

Entwicklung des Nettofondsvermögens vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022

Das Nettofondsvermögen (NAV) hat im Geschäftsjahr 2021/2022 um 23'308'408 Schweizer Franken zugenommen. Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. Juni 2022 bei 108.51 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 5,01 Prozent entspricht.

Vermögensrechnung

Aktiven	In CHF	30.06.2022	30.06.2021
		Bankguthaben auf Sicht	3'491'415
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		0	0
Wohnbauten		1'135'805'000	1'104'955'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		61'225'000	59'245'000
Gemischte Bauten		201'440'000	196'580'000
Total Grundstücke		1'398'470'000	1'360'780'000
Sonstige Vermögenswerte		3'576'545	6'459'580
Gesamtfondsvermögen		1'405'537'960	1'369'467'358

Passiven	In CHF	30.06.2022	30.06.2021
		Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0
Darlehen und Kredite		0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-243'200'000	-236'000'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-11'105'096	-13'806'902
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-90'000'000	-90'000'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'061'232'864	1'029'660'456
Geschätzte Liquidationssteuern		-19'065'000	-10'801'000
Nettofondsvermögen		1'042'167'864	1'018'859'456

Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	01.07.2021–30.06.2022	01.07.2020–30.06.2021
		Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'018'859'456
Bezahlte Ausschüttungen		-26'411'327	-17'607'552
Saldo aus dem Anteilsverkehr		0	329'060'387
Gesamterfolg		48'949'735	31'678'295
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen		770'000	0
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres		1'042'167'864	1'018'859'456

Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2021–30.06.2022	01.07.2020–30.06.2021
		Stand zu Beginn des Berichtsjahres	9'604'119
Ausgegebene Anteile		0	3'201'373
Zurückgenommene Anteile		0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres		9'604'119	9'604'119
Nettoinventarwert pro Anteil		108.51	106.09

Erfolgsrechnung

Ertrag	In CHF	01.07.2021–30.06.2022	01.07.2020–30.06.2021
		Erträge der Bank- und Postguthaben	0
Mietzinseinnahmen	50'190'346	45'616'219	
Sonstige Erträge	21'301	18'305	
Negativzinsen	-16'778	-21'582	
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	3'045'404	
Total Ertrag		50'194'869	48'658'345

Aufwand	In CHF	01.07.2021–30.06.2022	01.07.2020–30.06.2021
		Erhaltene Negativzinsen	44'747
Hypothekarzinsen	-175'556	-137'466	
Sonstige Passivzinsen	-28'109	-283	
Baurechtzinsen	0	0	
Unterhalt und Reparaturen	-5'111'335	-4'476'438	
Liegenschaftsaufwand	-2'333'972	-1'674'317	
Steuern und Abgaben	-5'237'301	-2'496'773	
Schätzungs- und Prüfaufwand	-214'851	-200'180	
Rückstellungen für künftige Reparaturen:			
<i>Zuweisung</i>	-770'000	0	
<i>Entnahme</i>	0	0	
Reglementarische Vergütungen an:			
<i>die Fondsleitung als Verwaltungskommission</i>	-8'236'439	-7'397'648	
<i>die Fondsleitung als Liegenschaftsverwaltungskommission¹</i>	-2'008'758	-1'825'656	
<i>Depotbank</i>	-306'722	-243'373	
<i>Market Maker</i>	-60'000	-60'000	
Sonstige Aufwendungen	-31'170	-68'553	
Total Aufwendungen		-24'469'466	-18'532'075
Nettoertrag	25'725'403	30'126'270	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	
Realisierter Erfolg	25'725'403	30'126'270	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	23'224'332	1'552'025	
Gesamterfolg		48'949'735	31'678'295

Verwendung des Erfolgs	In CHF	01.07.2021–30.06.2022	01.07.2020–30.06.2021
		Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'725'403
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0	
Vortrag des Vorjahres	8'375'709	4'660'766	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	34'101'112	34'787'036	
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-26'411'327	-26'411'327	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0	
Vortrag auf neue Rechnung		7'689'784	8'375'709

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

Anhang

Kennzahlen

In %	30.06.2022	30.06.2021
Mietzinsausfallrate	4,06%	4,12%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	23,83%	23,96%
Ausschüttungsrendite ¹	2,16%	2,07%
Ausschüttungsquote	99,68%	87,67%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61,41%	63,48%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0,79%	0,79%
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV) ¹	0,84%	0,90%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,80%	3,15%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,58%	2,33%
Agio ¹	17,50%	25,37%
Performance	4,92%	3,18%
Anlagerendite	5,01%	3,21%

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

In CHF	30.06.2022	30.06.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	770'000	0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens	786'620'037	780'396'807
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine

Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

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

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. In der Berichtsperiode wurden keine Geschäfte mit Nahestehenden getätigt.

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 [AMAS-Richtlinien für 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 Schätzmethoden, 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 2021/2022 hat der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» keine Kredite erhalten. Die Zinssätze für Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sind während der gesamten Laufzeit fix.

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Keine.

Andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige (< 1 Jahr)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	45'200'000	30.06.2022	29.07.2022	0,39%
	Fester Vorschuss	100'000'000	29.04.2022	29.07.2022	0,00%
	Fester Vorschuss	98'000'000	28.02.2022	29.08.2022	-0,02%

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	46'700'000	27.05.2022	30.06.2022	0,00%
	Fester Vorschuss	49'200'000	29.04.2022	27.05.2022	-0,01%
	Fester Vorschuss	51'200'000	31.03.2022	29.04.2022	-0,03%
	Fester Vorschuss	53'200'000	31.01.2022	31.03.2022	-0,05%
	Fester Vorschuss	53'200'000	31.12.2021	31.01.2022	-0,06%
	Fester Vorschuss	57'500'000	26.11.2021	31.12.2021	-0,06%
	Fester Vorschuss	100'000'000	21.10.2021	29.04.2022	0,00%
	Fester Vorschuss	21'000'000	01.10.2021	26.11.2021	-0,05%
	Fester Vorschuss	39'000'000	27.08.2021	26.11.2021	-0,05%
	Fester Vorschuss	100'000'000	26.08.2021	28.02.2022	-0,03%
	Fester Vorschuss	39'000'000	27.07.2021	27.08.2021	-0,06%
	Fester Vorschuss	3'000'000	16.07.2021	27.07.2021	-0,06%
	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%

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.	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	n.a.	2,00%	5,00%	5,00%
Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahme-kommission 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.	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
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%	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	n.a.	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%	2,50%	4,00%	4,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission auf Basis der Baukosten	n.a.	n.a.	3,00%	3,00%
Honorar Liegenschaftsverwaltung: für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften auf Basis der jährlichen Nettomietzinseinnahmen	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%
Depotbankkommission: für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Gesamt-fondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger auf Basis des Bruttobetragtes der Ausschüttung	0,125%	0,125%	0,50%	0,50%

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur

Per 30. Juni 2022	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%	21'551'830	1,60%	11'510'000	1,46%	22'300'000	1,59%	764'927
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	162	4'944	14'234	1967	100%	46'033'390	3,41%	15'795'000	2,01%	46'645'000	3,34%	1'496'947
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	87	3'214	2'300	1979	100%	15'258'718	1,13%	9'746'000	1,24%	15'590'000	1,11%	622'033
	Basel, Claragraben 45	9	760	381	1928	100%	4'024'551	0,30%	3'348'000	0,43%	3'775'000	0,27%	143'680
	Basel, Kirchgasse 7	23	1'045	350	1962	100%	5'779'675	0,43%	3'735'000	0,47%	5'620'000	0,40%	219'489
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	35	1'609	502	1962	100%	7'305'307	0,54%	5'977'000	0,76%	8'360'000	0,60%	330'356
	Bern, Eigerstrasse 78	55	1'364	1'563	1956	100%	11'702'455	0,87%	5'100'000	0,65%	12'000'000	0,86%	437'795
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	27	2'887	1'706	1930	100%	15'705'172	1,16%	8'703'800	1,11%	15'800'000	1,13%	504'804
	Carouge, Rue du Léopard 5	24	1'037	315	1984	100%	6'357'065	0,47%	3'913'000	0,50%	7'960'000	0,57%	278'341
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	18	1'273	430	1935	100%	10'425'706	0,77%	2'992'300	0,38%	10'310'000	0,74%	338'537
	Chavannes-Renens, Rte de la Plaine 5	111	3'806	4'261	1975	100%	23'027'130	1,71%	12'038'063	1,53%	23'375'000	1,67%	980'453
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	356	14'823	10'839	1973	100%	43'530'291	3,23%	45'833'542	5,83%	43'745'000	3,13%	2'502'917
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	48	1'536	1'851	1968	100%	12'477'900	0,93%	5'182'261	0,66%	13'265'000	0,95%	424'041
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	272	10'291	13'960	1969	100%	46'951'255	3,48%	29'629'885	3,77%	51'030'000	3,65%	1'997'578
	Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	94	4'107	5'799	1955	100%	25'222'196	1,87%	13'465'800	1,71%	25'930'000	1,85%	903'411
	Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	33	4'018	782	1928	100%	27'925'065	2,07%	10'014'600	1,27%	25'700'000	1,84%	745'270
	Genève, Chemin de Roches 1, 3	46	2'634	634	1935	100%	13'053'909	0,97%	6'595'200	0,84%	17'295'000	1,24%	758'292
	Genève, Rue des Délices 1	30	2'230	549	1935	100%	13'761'109	1,02%	5'080'400	0,65%	13'720'000	0,98%	515'343
	Genève, Rue Fallier 7	26	996	520	1938	100%	9'931'453	0,74%	2'870'000	0,36%	9'600'000	0,69%	284'471
	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	0,67%	6'920'000	0,49%	266'609
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	141	3'612	9'736	1969	100%	18'893'545	1,40%	14'080'000	1,79%	18'435'000	1,32%	693'891
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	27	1'436	846	1959	100%	8'127'113	0,60%	4'589'156	0,58%	8'000'000	0,57%	298'032
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	139	5'725	4'501	1963	100%	36'247'239	2,69%	18'226'690	2,32%	34'645'000	2,48%	1'369'443
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	29	1'547	667	1951	100%	5'870'819	0,44%	5'394'800	0,69%	6'485'000	0,46%	365'367
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	17	1'104	1'213	1936	100%	6'714'203	0,50%	4'055'170	0,52%	6'900'000	0,49%	251'594
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	173	6'887	4'631	1968	100%	34'555'315	2,56%	23'932'916	3,04%	38'830'000	2,78%	1'670'914
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	75	2'895	1'540	1970	100%	18'553'346	1,38%	8'850'000	1,13%	16'815'000	1,20%	802'079
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	36	2'217	548	1940	100%	13'027'135	0,97%	5'561'340	0,71%	13'355'000	0,95%	449'202
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	29	1'278	2'284	1978	100%	6'879'483	0,51%	3'861'300	0,49%	6'860'000	0,49%	283'050
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	79	3'006	2'648	1967	100%	13'766'062	1,02%	6'733'000	0,86%	11'390'000	0,81%	555'200
	Neuchâtel, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	110	3'926	4'562	1959	100%	13'521'544	1,00%	16'294'610	2,07%	12'580'000	0,90%	658'519
	Nyon, Château Mafroi 2, 6, 6bis, 7	59	3'291	12'062	1924	100%	18'811'424	1,40%	15'186'450	1,93%	18'225'000	1,30%	664'233
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	129	5'127	13'060	1960	100%	28'520'058	2,12%	16'025'010	2,04%	32'000'000	2,29%	1'175'926
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	95	3'906	5'091	2009	100%	27'376'294	2,03%	12'297'985	1,56%	31'385'000	2,24%	1'097'264
	Pully, Avenue C.F. Ramuz 51, 53	88	3'938	4'017	1986	100%	25'686'828	1,90%	13'456'361	1,71%	25'965'000	1,86%	994'637
	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	4,19%	28'692'558	3,65%	57'480'000	4,11%	1'636'721
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr. 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr. 2, 4	289	10'790	23'291	1989	100%	52'952'553	3,93%	33'086'995	4,21%	54'250'000	3,88%	2'037'015
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	32	1'277	760	1930	100%	8'351'865	0,62%	4'642'190	0,59%	8'780'000	0,63%	297'125
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	49	1'654	2'996	1962	100%	11'466'265	0,85%	5'704'063	0,73%	11'815'000	0,84%	417'429
	Vevey, Rue de l'Union 8	10	814	537	1930	100%	3'554'186	0,26%	2'956'770	0,38%	3'720'000	0,27%	146'328
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	189	4'392	3'558	1992	100%	21'093'738	1,56%	13'680'000	1,74%	16'700'000	1,19%	953'468
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	93	3'351	5'872	1965	100%	16'354'330	1,21%	13'019'014	1,66%	18'555'000	1,33%	702'994
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	62	3'109	4'364	1954	100%	14'605'194	1,08%	8'926'000	1,13%	15'230'000	1,09%	629'625
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	62	4'282	6'411	1961	100%	19'018'682	1,41%	12'409'930	1,58%	21'120'000	1,51%	742'251
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	77	3'573	2'779	1952	100%	23'853'183	1,77%	10'672'600	1,36%	26'180'000	1,87%	827'275
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	199	9'268	20'314	1971	100%	57'508'844	4,26%	33'564'707	4,27%	68'720'000	4,91%	2'141'770
	Zürich, Feldeggstrasse 10	7	126	286	1913	100%	3'057'201	0,23%	980'000	0,12%	3'575'000	0,26%	75'648
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	86	3'417	4'026	1973	100%	27'814'349	2,06%	13'959'980	1,77%	28'900'000	2,07%	902'406
	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%	52'969'816	3,93%	28'199'890	3,58%	54'710'000	3,91%	1'934'624
	Zürich, Im Altried 1, 3	251	9'674	19'063	1983	100%	66'942'893	4,96%	43'317'950	5,51%	70'530'000	5,04%	2'270'321
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	55	1'624	1'685	1989	100%	13'799'221	1,02%	8'549'910	1,09%	14'730'000	1,05%	490'336
	Wohnbauten	4'601	190'819	257'447	-	100%	1'092'897'977	81,05%	637'719'903	81,07%	1'135'805'000	81,22%	42'049'974

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 2022	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll-Mietertrag
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
	Übertrag Wohnbauten	4'601	190'819	257'447	–	100%	1'092'897'977	81,05%	637'719'903	81,07%	1'135'805'000	81,22%	42'049'974
	Kommerziell genutzte Liegenchaften												
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	21	1'791	518	1934	100%	8'538'555	0,63%	7'079'000	0,90%	8'000'000	0,57%	485'133
	Zug, Bahnhofstrasse 21	26	2'422	723	1980	100%	18'345'849	1,36%	10'037'000	1,28%	16'200'000	1,16%	718'329
	Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'231'132	2,24%	11'600'000	1,47%	37'025'000	2,65%	1'135'382
	Kommerziell genutzte Liegenchaften	76	6'646	2'060	–	–	57'115'535	4,24%	28'716'000	3,65%	61'225'000	4,38%	2'338'844
	Gemischte Bauten												
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,83%	7'997'000	1,02%	10'690'000	0,76%	443'481
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'111	3'159	1979	100%	26'903'259	2,00%	18'142'000	2,31%	28'115'000	2,01%	1'229'222
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'682	3'166	1989	100%	34'850'914	2,58%	16'535'000	2,10%	37'770'000	2,70%	1'469'276
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'438'545	3,59%	32'000'290	4,07%	44'275'000	3,17%	1'937'331
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	42	1'901	1'725	1983	100%	12'500'997	0,93%	6'365'040	0,81%	13'230'000	0,95%	466'912
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	115	4'988	1'713	1965	100%	33'240'543	2,47%	22'318'000	2,84%	34'250'000	2,45%	1'201'505
	Zürich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,89%	3'760'000	0,48%	13'330'000	0,95%	371'976
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,43%	13'066'804	1,66%	19'780'000	1,41%	805'253
	Gemischte Bauten	807	29'507	16'852	–	–	198'428'444	14,72%	120'184'134	15,28%	201'440'000	14,40%	7'924'956
	Angefangene Bauten												
	Angefangene Bauten	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Gesamt Total	5'484	226'971	276'359	–	–	1'348'441'955	100,00%	786'620'037	100,00%	1'398'470'000	100,00%	52'313'774

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 2022	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹						Zimmer		Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen	
		CHF	%	CHF	1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	
Wohnbauten																									
	Aarau, Bachstrasse 95-105	727'585	1,45%	37'342	20	20	25	1	0	66	3'475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	1'477'446	2,94%	19'500	8	10	44	9	0	71	4'736	0	0	0	0	12	208	0	0	0	0	0	0	0	79
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	619'316	1,23%	2'717	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	0	20	431	0	0	1	10	0	0	34	
	Basel, Claragraben 45	143'680	0,29%	0	0	2	0	5	0	7	667	1	68	0	0	1	25	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, Kirchgasse 7	220'071	0,44%	-582	4	16	0	0	0	20	860	0	0	1	48	1	87	1	50	0	0	0	0	0	
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	329'709	0,66%	647	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30	3	122	0	0	0	0	0	0	3	
	Bern, Eigerstrasse 78	420'625	0,84%	17'170	46	1	0	0	0	47	1'344	0	0	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	7	
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	504'857	1,01%	-53	0	0	2	8	10	20	2'724	0	0	2	163	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Carouge, Rue du Léopard 5	275'746	0,55%	2'595	0	0	2	4	4	10	787	1	80	1	170	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	330'006	0,66%	8'531	0	5	9	3	1	18	1'273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Chavannes-Renens, Rte de la Plaine 5	959'941	1,91%	20'512	22	22	0	0	22	66	3'806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	2'447'114	4,88%	55'804	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'319	17	885	2	1'144	2	226	2	226	200	
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	423'054	0,84%	987	0	8	8	8	0	24	1'536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	1'926'774	3,84%	70'804	14	40	30	27	7	118	9'383	1	240	1	9	28	583	0	0	3	76	0	0	121	
	Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	887'971	1,77%	15'440	5	8	20	17	9	59	4'107	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	34	
	Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	667'300	1,33%	77'969	0	4	3	10	15	32	3'809	0	0	1	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genève, Chemin de Roches 1, 3	734'482	1,46%	23'810	0	21	10	10	0	41	2'223	2	219	2	174	1	18	0	0	0	0	0	0	0	
	Genève, Rue des Délices 1	515'308	1,03%	35	0	0	8	9	7	24	1'951	5	265	0	0	1	14	0	0	0	0	0	0	0	
	Genève, Rue Fallier 7	277'470	0,55%	7'001	0	17	6	1	0	24	996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	259'676	0,52%	6'933	6	4	6	1	5	22	1'522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütstrasse 7, 9	684'342	1,36%	9'549	7	4	11	10	7	39	3'426	0	0	0	0	9	186	0	0	0	0	0	0	93	
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	297'874	0,59%	158	0	7	4	9	1	21	1'436	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5	
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52, 2	1'356'357	2,70%	13'085	23	11	25	9	16	84	5'345	4	192	1	109	0	0	0	0	3	79	0	0	47	
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	362'441	0,72%	2'926	1	20	5	0	0	26	1'389	1	50	0	0	1	21	0	0	1	87	0	0	0	
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	236'527	0,47%	15'067	1	0	1	0	9	11	1'104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	1'629'220	3,25%	41'694	20	27	44	23	0	114	6'226	0	0	1	426	1	235	0	0	0	0	0	0	57	
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	631'523	1,26%	170'556	7	6	12	10	0	35	2'839	0	0	0	0	4	56	0	0	0	0	0	0	36	
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	443'172	0,88%	6'030	5	21	8	0	0	34	2'165	2	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	260'271	0,52%	22'779	0	4	6	4	1	15	1'278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	391'324	0,78%	163'876	0	24	18	0	6	48	3'006	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	619'531	1,23%	38'988	2	2	20	18	0	42	3'594	4	332	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	63	
	Nyon, Château Mafroi 2, 6, 6bis, 7	664'280	1,32%	-47	1	3	2	20	8	34	3'291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	1'165'361	2,32%	10'565	0	3	24	34	11	72	5'082	0	0	0	0	3	45	0	0	0	0	0	0	54	
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	1'087'547	2,17%	9'717	0	4	17	14	1	36	3'785	0	0	0	0	8	120	0	0	0	0	0	0	51	
	Pully, Avenue C.F. Ramuz 51, 53	966'378	1,93%	28'259	0	0	6	18	8	32	3'925	0	0	0	0	1	13	0	0	0	0	0	0	55	
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	1'653'561	3,29%	-16'841	3	4	26	28	18	79	7'388	0	0	1	92	12	436	1	214	2	0	0	0	77	
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr. 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr. 2, 4	1'974'940	3,93%	62'075	0	5	44	33	3	85	8'746	0	0	1	205	37	1'232	4	565	1	42	0	0	161	
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	297'279	0,59%	-154	5	5	10	0	1	21	1'249	1	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	408'279	0,81%	9'150	0	10	14	4	0	28	1'654	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	20	
	Vevey, Rue de l'Union 8	146'686	0,29%	-358	0	1	8	1	0	10	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	556'855	1,11%	396'613	12	12	24	4	0	52	3'420	5	464	3	303	14	205	0	0	0	0	0	0	115	
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	682'586	1,36%	20'408	0	0	12	16	8	36	3'123	0	0	0	0	22	228	0	0	0	0	0	0	35	
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	598'317	1,19%	31'308	0	14	35	3	0	52	3'109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	740'418	1,48%	1'833	0	4	1	27	20	52	4'260	0	0	0	0	2	22	0	0	0	0	0	0	8	
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	821'821	1,64%	5'454	18	6	31	5	1	61	3'394	2	103	0	0	2	76	0	0	1	0	0	0	11	
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	2'093'205	4,17%	48'565	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	0	15	315	0	0	0	0	0	0	97	
	Zürich, Feldeggstrasse 10	59'543	0,12%	16'105	0	2	0	0	0	2	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	882'271	1,76%	20'135	0	10	18	18	0	46	3'108	0	0	0	0	11	249	0	0	2	60	0	0	27	
	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	1'931'527	3,85%	3'097	0	48	57	47	0	152	7'837	0	0	0	0	4	35	0	0	0	0	0	0	5	
	Zürich, Im Altried 1, 3	2'259'111	4,50%	11'210	13	18	27	41	8	107	9'471	0	0	1	30	7	67	5	106	8	0	0	0	123	
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	480'058	0,96%	10'279	7	5	6	6	0	24	1'584	0	0	0	0	2	40	0	0	0	0	0	0	29	
	Wohnbauten	40'530'735	80,75%	1'519'239	276	507	765	622	223	2'393	175'588	33	2'310	21	4'287	240	5'974 </								

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 30. Juni 2022	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹		Zimmer					Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen
		CHF	%	CHF	1-1.5	2-2.5	3-3.5	4-4.5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
	Übertrag Wohnbauten	40'530'735	80,75%	1'519'239	276	507	765	622	223	2'393	175'588	33	2'310	21	4'287	240	5'974	13	2'079	28	580		1'873
	Kommerziell genutzte Liegenschaften																						
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	472'082	0,94%	13'051	2	0	3	0	0	5	256	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0		0
	Zug, Bahnhofstrasse 21	638'988	1,27%	79'341	0	1	1	0	0	2	205	1	921	10	1'064	3	232	0	0	1	0		9
	Zürich, Feldeggrasse 12, Bellerivestrasse 20	1'002'509	2,00%	132'873	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0		6
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	2'113'578	4,21%	225'265	2	1	4	2	0	9	740	5	1'205	33	4'337	10	364	0	0	4	0		15
	Gemischte Bauten																						
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	410'902	0,82%	32'579	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186		4
	Binningen, Hauptstrasse 4	1'091'915	2,18%	137'307	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	1'408'792	2,81%	60'484	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	1'838'907	3,66%	98'424	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	465'738	0,93%	1'174	0	1	3	6	0	10	1'071	2	730	0	0	1	100	0	0	1	0		28
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	1'182'631	2,36%	18'874	10	10	11	10	0	41	2'843	5	662	6	1'094	9	389	0	0	0	0		54
	Zürich, Hammerstrasse 12	371'549	0,74%	427	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0		0
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	775'599	1,55%	29'654	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0		42
	Gemischte Bauten	7'546'033	15,03%	378'923	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	50'190'346	100,00%	2'123'428	306	556	834	677	231	2'604	192'233	59	7'649	109	15'002	305	8'456	18	2'756	38	877		2'351

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

Bewertungsbericht



CBRE (Geneva) SA
Rue des Bains 33
CH-1205 Genf
Telefon +41 (0) 44 226 30 00
Fax +41 (0) 44 226 30 10
www.cbre.com

BEWERTUNGSTESTAT

Auftrag

Die Zurich Invest AG hat CBRE (Geneva) SA damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und ein Kurzgutachten in deutscher Sprache für 62 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 30. Juni 2022. 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 Schätzungsexperten 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.

Bewertungsstandards

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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften. 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 zehn 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 zehn 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

Bewertungsbericht (Fortsetzung)

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 es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, 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 2022 auf gerundet 1'398'470'000 Schweizer Franken.

Erhöhte Marktvolatilität

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus weltweitem Inflationsdruck (der zu höheren Zinssätzen führt) und den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine – zusätzlich zu den anhaltenden Auswirkungen der weltweiten Covid-19-Pandemie in einigen Märkten – das Potenzial für eine höhere Volatilität auf den Immobilienmärkten kurz- bis mittelfristig erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Sie sollten beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind und dass alle Kredit- oder Investitionsentscheidungen dies berücksichtigen sollten. Wir empfehlen, die Bewertung gegebenenfalls genau zu beobachten, während wir weiterhin verfolgen, wie die Marktteilnehmer auf die aktuellen Ereignisse reagieren.

Überlegungen zur Nachhaltigkeit

Wo immer es angebracht ist, sind Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte ein integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes. Unter «Nachhaltigkeit» versteht man die Berücksichtigung von Aspekten wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Unternehmensverantwortung, die sich auf die Bewertung eines Vermögenswertes auswirken können oder tatsächlich auswirken. In einem Bewertungskontext umfasst Nachhaltigkeit ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die den Wert beeinflussen können. Dazu gehören wichtige Umweltrisiken wie Hochwasser, Energieeffizienz und Klima ebenso wie Fragen der Gestaltung, Konfiguration, Zugänglichkeit, Gesetzgebung und Verwaltung sowie steuerliche Erwägungen und die aktuelle und historische Bodennutzung.

Nachhaltigkeit wirkt sich auf den Wert eines Vermögenswertes aus, auch wenn sie nicht ausdrücklich anerkannt wird. Wertermittler spiegeln Märkte wider, sie führen sie nicht in eine Richtung. In den Fällen, in denen wir die Auswirkungen der Nachhaltigkeit auf den Wert anerkennen, spiegeln wir unser Verständnis davon wider, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat.

Bewertungsbericht (Fortsetzung)

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 die Zurich Invest AG einen Anteil von 10 Prozent am Umsatz von CBRE (Geneva) SA nicht übersteigt.

Zürich, 30. Juni 2022



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS
Senior Director
RICS Registered Valuer



Yves CACHEMAILLE, MRICS
Senior 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, 19. August 2022

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

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 Bst. b - h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 6 bis 9 und 23 bis 32) für das am 30. Juni 2022 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 2022 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 sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren 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 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.

