

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds



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	26
Erfolgsrechnung	27
Anhang	28
Bewertungsbericht	37
Bericht der Revisionsstelle	40

Titelbild

Tramstrasse 89, 91, 91a in Zürich:

Eine attraktive Wohnliegenschaft mit stabilen Mietzinseinnahmen in der Stadt Zürich.

Vorwort



Tom Osterwalder
CEO Zurich Invest AG

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser

Immobilieninvestoren sahen sich in den letzten beiden Jahren mit starken Einflüssen wie der Inflationsentwicklung und der Zinswende konfrontiert. Sind Immobilien dennoch eine stabile Anlageklasse?

Aufgrund der Zinssensitivität Schweizer Immobilienfonds und hoher Börsenbewertungen korrigierten 2022 die Kurse stark. Die Gesamtpformance kotierter Immobilienfonds fiel 2022 gemessen am SXI Real Estate Funds Broad Total Return (SWIIT) um 15 Prozent, 2023 tendierte dieser mit rund 5 Prozent wieder aufwärts. Erst seit Ende 2023 scheinen die turbulenten Zeiten auf dem Schweizer Immobilienmarkt überwunden.

Wohnbaumarkt in einer Übergangsphase

Aktuell wird der Wert Schweizer Immobilien von konträren Faktoren bestimmt. Auf der einen Seite stützt insbesondere in städtischen und zentralen Lagen das starke Bevölkerungswachstum, das auf die Zuwanderung zurückgeht, die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. In einem funktionierenden Markt würde in einer solchen Lage das Wohnungsangebot steigen. Allerdings stockt derzeit die Bautätigkeit nach wie vor – die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt spiegelt die steigende Nachfrage also nicht wider. Dieser Faktor wirkt tendenziell preissteigernd. Auf der anderen Seite sind 2023 die Immobilienpreise dennoch unter Druck geraten, unter anderem durch den Zinsanstieg, der zu einem Anstieg der Diskontierung führte, sowie durch höhere Baukosten (Bau- preisteuerung und Nachhaltigkeit). Diese Faktoren verursachten zwischenzeitlich Abwertungen, die aber teilweise bis ganz durch die Ertragssteigerungen aufgrund steigender Mieteinnahmen und tieferer Leerstände gemildert wurden.

Diese Entspannung entspricht gegenwärtig einer Übergangsphase, in der sich der Wohnungsmarkt nach den Zinsanstiegen von 2022/2023 wieder auf ein neues Gleichgewicht zubewegt. In diesem neuen Gleichgewicht ist gemäss der Studie «Zinsanstieg: Effekte auf Wohnungsbau und -preise» von der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner zu erwarten, dass die Bautätigkeit mittelfristig höher sein wird als während der gegenwärtigen Übergangsphase,

Vorwort (Fortsetzung)

jedoch voraussichtlich geringer als vor den Zinserhöhungen. Die Wohnbautätigkeit dürfte mittelfristig aber wieder anziehen, da die Zinsen aktuell im historischen Vergleich niedrig sind, die Baukostensteigerung allmählich nachlässt und die steigende Nachfrage nach Wohnraum anhält.

Solides Asset-Management und Kontinuität

Weiterhin gelten Wohnliegenschaften an zentraler und bevorzugter Lage sowie solide Asset-Management-Fähigkeiten als die wichtigsten Schlüsselemente eines robusten Immobilienportfolios. Der Immobilienfonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz», der seit November 2023 an der Schweizer Börse kotiert ist, setzt diese Elemente sehr gut um. Das Hauptziel der Portfoliostrategie bleibt unverändert, nämlich die Optimierung der laufenden Erträge und die Umsetzung umfassender Sanierungspläne, um Verdichtungspotenziale zu nutzen und die Nachhaltigkeitsziele zu realisieren. Die Zurich Invest AG strebt durch diese Massnahmen weiteres Wachstum des Portfolios bei gleichzeitiger Verbesserung der Objekt- und Portfolioqualität an, um den Investoren und Investorinnen langfristigen Mehrwert zu ermöglichen.

Kontinuierlicher Fortschritt im Nachhaltigkeitsbereich

Der Immobilienfonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» nimmt am jährlichen GRESB-Rating teil (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Das GRESB-Rating konnte 2023 gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden und liegt erstmals bei vier von fünf möglichen Sternen. Dabei konnte insbesondere die Datenqualität der Energieverbrauchszahlen weiter verbessert werden.

Die aktuellen umweltrelevanten Kennzahlen sowie die erzielten Fortschritte beim GRESB können Interessierte für den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» über den [Online-Nachhaltigkeitsbericht](#) einsehen.

Geschätzte Leserinnen und Leser, herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und viel Spass bei der Lektüre.



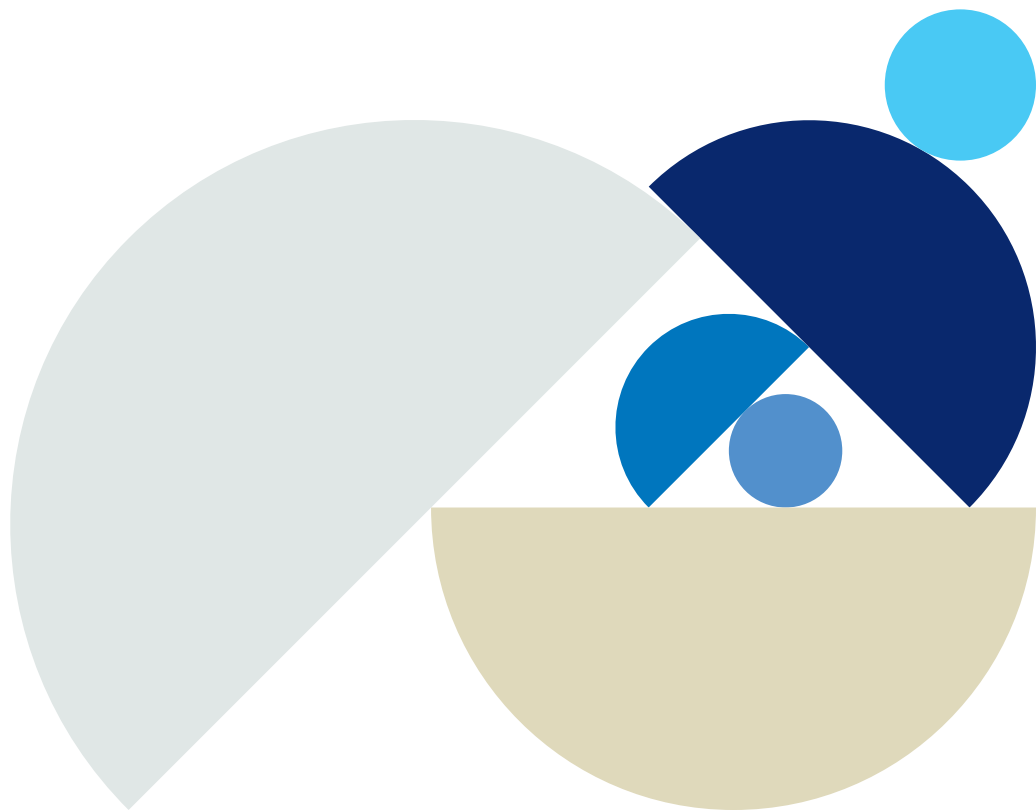
Tom Osterwalder
CEO Zurich Invest AG



Verkaufsrestriktionen

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art: Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2024
Valorenummer: 43308927

US-Personen, selbst wenn sie in der Schweiz wohnhaft sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds erwerben. Bis zum 6. November 2023 durften Privatpersonen Anteile dieses Immobilienfonds nur erwerben, wenn sie gemäss den relevanten gesetzlichen Bestimmungen als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger galten.



Verwaltung und Organe

Fondsleitung

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

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

Geschäftsleitung	Name	Funktion
	Martin Gubler	Geschäftsleiter (bis 30. September 2023)
	Tom Osterwalder	Stellvertretender Geschäftsleiter (bis 30. September 2023) Geschäftsleiter (ab 1. Oktober 2023)
	Marcel Rova	Mitglied
	Christoph Hug	Mitglied
	Renato Ramella	Mitglied (bis 31. Dezember 2023)
	Marvin Simoni	Mitglied
	Sébastien Dirren	Mitglied
	Sandra Cafazzo	Mitglied (ab 1. Januar 2024)
	Philippe Niederer	Mitglied (ab 1. Januar 2024)

Depotbank

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

Regelmässiger ausserbörslicher Handel

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

Zahlstelle

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

Vertriebsträger

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexpertinnen und -experten

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

- Sönke Thiedemann
- Yves Cachemaille

Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Schweiz AG, Ebnetstrasse 91a, 8200 Schaffhausen

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» wurde für die Retailisierung geändert. Der angepasste Fondsvertrag mit Prospekt ist am 7. November 2023 in Kraft getreten und ersetzt die Version vom 22. Juni 2023.

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

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

Änderungen des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

In der Berichtsperiode verliess der bisherige Geschäftsleiter Martin Gubler die Fondsleitung und der stellvertretende Geschäftsleiter Tom Osterwalder übernahm diese Funktion per 1. Oktober 2023. In der Berichtsperiode ersetzte ab 1. Januar 2024 Philippe Niederer den bisherigen Renato Ramella. Ausserdem besetzte ab 1. Januar 2024 Sandra Cafazzo, die infolge der Beförderung von Tom Osterwalder zum Geschäftsleiter entstandene Vakanz in der Geschäftsleitung.

Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Wichtiges in Kürze

Eckdaten

Valorennummer	43 308 927
Gründungsjahr	2018

Anteile

		30.06.2024	30.06.2023
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	9'604'119	9'604'119
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	106.06	105.86
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	106.06	105.86
Ausserbörslicher Kurs	CHF	n.a.	120.00
Schlusskurs	CHF	116.00	n.a.
Höchster Kurs (seit Kotierung)	CHF	117.00	n.a.
Tiefster Kurs (seit Kotierung)	CHF	102.00	n.a.
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	in Prozent	2,81	2,74

Vermögensrechnung

		30.06.2024	30.06.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'410'355'000	1'382'895'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'256'529'742	1'261'582'403
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'418'523'135	1'391'129'155
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	25,31	24,85
Fremdkapitalquote	in Prozent	28,19	26,91
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	1,38	1,56
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	1,63	1,10
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'018'600'386	1'016'729'493

Angaben frühere Jahre

Berichtsjahr	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.06.2022	1'042'167'864	108.51
30.06.2023	1'016'729'493	105.86
30.06.2024	1'018'600'386	106.06

Wichtiges in Kürze (Fortsetzung)

Erfolgsrechnung

		01.07.2023–30.06.2024	01.07.2022–30.06.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	52'846'479	51'274'234
Mietzinsausfallrate	in Prozent	2,22	2,98
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3,45	3,02
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-5'152'671	-5'025'999
Nettoertrag	CHF	25'584'366	26'216'765
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	2'697'855	-25'243'808
Gesamterfolg	CHF	28'282'221	972'956

Rendite und Performance

		30.06.2024	30.06.2023
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2,75	2,75
Ausschüttungsrendite ¹	in Prozent	2,37	n.a.
Ausschüttungsrendite ausserbörslicher Kurs	in Prozent	n.a.	2,29
Ausschüttungsquote	in Prozent	103,23	100,74
Eigenkapitalrendite (ROE)	in Prozent	2,78	0,09
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	in Prozent	2,43	0,28
Performance ¹	in Prozent	-1,12	n.a.
Performance Inventarwert	in Prozent	n.a.	0,02
Anlagerendite	in Prozent	2,86	0,10
Nettorendite der fertigen Bauten	in Prozent	3,04	2,98
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	64,55	62,69
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	in Prozent	0,79	0,79
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ¹	in Prozent	0,99	n.a.
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ausserbörslicher Kurs	in Prozent	n.a.	0,95
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV)	in Prozent	1,10	1,08
Agio ¹	in Prozent	9,37	n.a.
Agio ausserbörslicher Kurs	in Prozent	n.a.	13,35

¹ Aufgrund der Kotierung per 07.11.2023 werden für die Berechnung der Kennzahlen per 30.06.2024 der ausserbörsliche Kurs (30.06.2023) und der Börsenkurs (30.06.2024) verwendet. Diese Kennzahlen werden per 30.06.2023 nicht ausgewiesen, da der Anlagefonds bis am 06.11.2023 nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wurde.

Bericht des Portfoliomanagements

1. Juli 2023 bis
30. Juni 2024

«ZIF Immobilien Direkt Schweiz» – Ertragsoptimierung 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. Am 7. November 2023 wurde der Immobilienfonds wie geplant mittels Kotierung an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange einem breiten Publikum zugänglich gemacht. Die Fondsleitung setzte damit ihr Versprechen um, den Fonds nach Abschluss der Aufbauphase an die Börse zu bringen. Die Realisation von Entwicklungsprojekten sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele stehen im Zentrum der Portfoliostrategie. Die Potenziale der Liegenschaften sollen ausgeschöpft und die Ertragssituation weiter 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 gesamten Schweiz und verfügt über eine breite regionale Diversifikation. Er verschafft Investoren Zugang zu einem Portfolio, das sich zum grössten Teil in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet. Der Fonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie laufende Erträge suchen. Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz.

Relevante Steuervorschriften

Gemäss Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer unterliegen bei Immobilienfonds die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz der Besteuerung beim Immobilienfonds. Beim Anteilshaber (natürliche und juristische Personen) mit Wohnsitz bzw. Sitz in der Schweiz sind sie steuerfrei. Die Ertrags- und Kapitalbesteuerung auf Ebene der Kantons- und Gemeindesteuern erfolgt gemäss kantonalen Steuergesetzen, die mit den vorgenannten Regeln 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 Anteilshaber (im Falle von Privatvermögen) einkommens- und verrechnungssteuerfrei, sofern sie mit separatem Coupon ausgeschüttet oder in der Abrechnung für den Anteilshaber gesondert ausgewiesen werden.

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

Das Geschäftsjahr 2023/2024 war geprägt von einem makroökonomisch resilienten Umfeld der Schweizer Wirtschaft. Für das Jahr 2024 wird jedoch ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum der Schweizer Wirtschaft von 1,2 Prozent prognostiziert, gefolgt von 1,7 Prozent im Jahr 2025 (Sportevent-bereinigtes BIP). Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) erwartet sodann ab 2025 eine Normalisierung, verweist jedoch auch auf Abwärtsrisiken und Aufwärtspotenziale. Langfristig wird das Potenzialwachstum des BIP gemäss Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) auf 1,1 Prozent real angenommen. Nach der signifikanten Erhöhung der Leitzinsen von -0,75 Prozent auf 1,75 Prozent in den Jahren 2022 und 2023 infolge gestiegener Inflationszahlen folgte im März 2024 durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) die erste Leitzinssenkung, gefolgt von einer weiteren Senkung im Juni 2024 um je ein Viertelprozent. Dies war möglich, da zuvor die Inflationsraten in der Schweiz mehrere Monate in Folge unter der Grenze von 2 Prozent gelegen sind. Verschiedene Marktteilnehmer erwarten noch eine weitere Senkung des Leitzinses um ein Viertelprozent im laufenden Jahr 2024. Die SNB entscheidet jedoch frei und passt ihre geldpolitische Strategie an die Datenlage und Prognosen an.

Die Prognose der Bauinvestitionen, als Teil des BIP, hat das SECO im Jahr 2024 nach unten angepasst (neu 0,1 Prozent gegenüber 0,9 Prozent im Vorjahr). Für das Jahr 2025 ist die Prognose stabil bei 1,9 Prozent, was in Richtung Normalisierung tendiert. Gemäss Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (BFS) waren im Hochbau Preissteigerungen (Oktober 2022 bis Oktober 2023) von 1,4 Prozent beobachtbar. Der Baupreisindex erhöhte sich zwischen Oktober 2023 und April 2024 um 0,4 Prozent auf 115 Punkte. Dieses Ergebnis ist ebenso auf ein Preiswachstum im Tiefbau (um 0,6 Prozent gegenüber April 2023) zurückzuführen. Schweizweit sind die Konsumentenpreise (Landesindex der Konsumentenpreise, LIK) im Jahr 2023 durchschnittlich um 2,1 Prozent gestiegen. Zwischenzeitlich betrug die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahresmonat nur noch 1 Prozent (März 2024). Dies liegt innerhalb des Inflationsziels der SNB von 2 Prozent. Das SECO schätzt für das Jahr 2024 eine Veränderung des LIK von 1,4 Prozent und für das Jahr 2025 von 1,1 Prozent. Darüber hinaus betrieb die SNB aktive Währungspolitik. Devisenbestände wurden veräussert, um importierte Inflation zu vermeiden und den Franken zu stärken. Mit der ersten Leitzinssenkung im März 2024, noch vor der US-Notenbank und der Europäischen Zentralbank, wurde jedoch eine Abwertung des Schweizer Frankens in Kauf genommen, um die Exportwirtschaft nicht zu sehr zu belasten.

Die Aktienmärkte haben sich nach den Leitzinssteigerungen erholt. Dies trotz konjunktureller Ungewissheit im Weltmarkt und den USA. Der Swiss Market Index (SMI) stand per 30. Juni 2023 bei rund 11'280 Punkten. Per 30. Juni 2024 steht der Index bei rund 12'000 Punkten und nähert sich damit dem Niveau vor den Leitzinsanhebungen im Jahr 2022 an. An den Kapitalmärkten wurden die langfristigen Zinserwartungen mittlerweile korrigiert, da die Teilnehmer nicht mehr von langwierigen Rezessionen und damit signifikanten Leitzinssenkungen ausgehen. Die Zinsstrukturkurven von Staatsanleihen bzw. Bundesobligationen zeigen sich folglich nicht mehr so stark invers. Per 30. Juni 2024 beträgt die Rendite auf zehnjährige Bundesobligationen rund 0,6 Prozent. Ein Jahr zuvor notierte die Rendite bei rund 0,9 Prozent. Die Hypothekarzinsen für zehnjährige Laufzeiten sind gemäss SNB im Durchschnitt von 3 Prozent (Juni 2023) auf 2,38 Prozent (März 2024) signifikant gesunken.

Wohnen

Die minimalen Diskontsätze (netto, real) liegen bei grossen Bewertungsunternehmen (CBRE, IAZI, Jones Lang LaSalle, PwC) im Median bei 2,04 Prozent (Stand: Mai 2024), was einer Steigerung von etwa 5 Basispunkten innerhalb eines Jahres entspricht. Die Anhebung des Diskontsatzes zeigt die allgemein beobachtbare Marktentwicklung am Kapital- oder Investmentmarkt auf. Gemäss CBRE liegen die Spitzenrenditen (netto) für Mehrfamilienhäuser im Prime-Segment bei 2,25 Prozent im Mai 2024 (+5 Basispunkte gegenüber Vorjahr). Zu beobachten ist eine «Renditedekompression», welche durch höhere Anfangsrenditen bei steigenden Mieten gekennzeichnet ist. Die Marktnachfrage tendiert ebenso zu einer ausgeprägten Selektion von Liegenschaften. Zunehmend werden Liegenschaften in peripheren Lagen ohne ESG-konforme Eigenschaften am Transaktionsmarkt weniger liquide und schwerer zu veräussern. Die Marktteilnehmer zeigen durch das gestiegene Angebot an Wohnliegenschaften weniger Bereitschaft, in derartige Liegenschaften zu investieren.

Der Mietmarkt zeigt sich sehr robust. Der Referenzzinssatz stieg auf 1,75 Prozent und erlaubte Mieterhöhungen im Bestand. Die Raiffeisen geht vorerst von einer Seitwärtsbewegung aus, da sich die Hypothekarzinsen reduziert haben.

¹ Datengrundlage gemäss CBRE, Juni 2024.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Gemäss Raiffeisen-Research sind seit Anfang 2023 die Angebotsmieten um etwa 6,2 Prozent gestiegen. Die Leerstandsquote ist schweizweit stark rückläufig. Gemäss BfS betrug die Leerwohnungsziffer 1,15 Prozent für das Jahr 2023, was einen Rückgang von 0,16 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr darstellt. Für das laufende Jahr wird mit einer weiter sinkenden Leerstandsziffer gerechnet. Gestützt wird dies durch Wohnungsknappheit und eine anhaltend hohe Zuwanderung. Gemäss Staatssekretariat für Migration zeigt der Zuwanderungssaldo der ständigen Wohnbevölkerung vom Jahr 2023 gegenüber dem Jahr 2022 eine Zunahme von rund 22 Prozent. Weiterhin ist nach der Zinswende die Bautätigkeit eingebrochen und dadurch wird dem Markt in Zukunft zusätzlicher Wohnraum fehlen. Es zeigen sich vermehrt politische Initiativen, welche regulatorisch in den Markt eingreifen. Basel-Stadt war der erste Deutschschweizer Kanton, der analog zu den langjährig etablierten Mietzinsregeln in der Westschweiz ein entsprechendes Mietgesetz verabschiedete. Die Auswirkungen zeigen sich deutlich bei Transaktionen und geänderten Liegenschaftsstrategien im Bestand. Die Ankaufsrenditen für sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus-Liegenschaften sind signifikant auf über 4 Prozent (brutto) gestiegen.

Büro

Der Homeoffice-Trend hat sich auch in der Schweiz verfestigt. Dies führt jedoch dazu, dass sich die Ansprüche an Flächen und Mitarbeiterumgebung erhöht haben. Durch Vertragsbindungen zeigen sich die Auswirkungen erst verzögert. Mittlerweile ist jedoch eine zunehmende Flächenbündelung beobachtbar. Gewisse internationale Firmen setzen vermehrt auf Mietflächen in ESG-konformen Gebäuden. Dabei sind zentral erreichbare Lagen als «Headquarter» sehr gut nachgefragt, während periphere Bürolagen zunehmend unter Druck geraten. Die Verfügbarkeitsquote belief sich im ersten Quartal 2024 in Basel auf 5,4 Prozent, in Zürich auf 3,7 Prozent und in Genf auf 4,4 Prozent.

Das Büroflächenangebot in Genf und der Region hat sich im ersten Quartal 2024 leicht verringert, bleibt aber mit 290'000 Quadratmeter Bürofläche auf einem hohen Niveau. Das Bild ist nach wie vor uneinheitlich zwischen dem niedrigen Niveau in der Stadt Genf (4,2 Prozent) und den abnehmenden (10,3 Prozent Leerstand im vierten Quartal 2023) Leerständen in den Vorstädten auf 9,9 Prozent. Es zeichnet sich ein Trend ab, dass veraltete Büroflächen in den Randgebieten neu positioniert werden (für Wohnzwecke) und somit vom Markt verschwinden. Aufgrund des kürzlich renovierten Angebots an erstklassigen Büroflächen im CBD ist die Spitzenmiete auf jährlich 900 Schweizer Franken pro Quadratmeter angestiegen.

In der Stadt Zürich stieg die innerhalb von drei Monaten verfügbare Bürofläche im ersten Quartal 2024 auf 249'000 Quadratmeter (3,7 Prozent). Der jüngste Anstieg des Angebots wurde vor allem durch das CBD getrieben, wo einige überschüssige Flächen durch den Finanzsektor freigesetzt wurden. Hier liegt das Angebot derzeit bei 73'000 Quadratmeter (3,8 Prozent), was einem Anstieg von 160 Basispunkten seit Ende 2022 entspricht. Dennoch bleibt der Markt im CBD angespannt, da es generell an modernen und effizienten Büroflächen in dieser Lage mangelt. In den Vororten von Zürich liegt die Verfügbarkeitsrate bei 12,5 Prozent. Auch Zürich-Altstetten sticht mit einer Verfügbarkeitsrate von 9,2 Prozent hervor. Die Spitzenrenditen sind analog zum Wohnbereich seit der Zinswende unter Druck geraten. Seit dem zweiten und dritten Quartal 2023 zeigen die Spitzenrenditen (netto) in Prime-Lagen (Zürich) gemäss CBRE jedoch eine Seitwärtsbewegung bei 2,7 Prozent. In den Randlagen sind die Ankaufsrenditen hingegen aufgrund des höheren Leerstandsrisikos gestiegen.

Verkauf

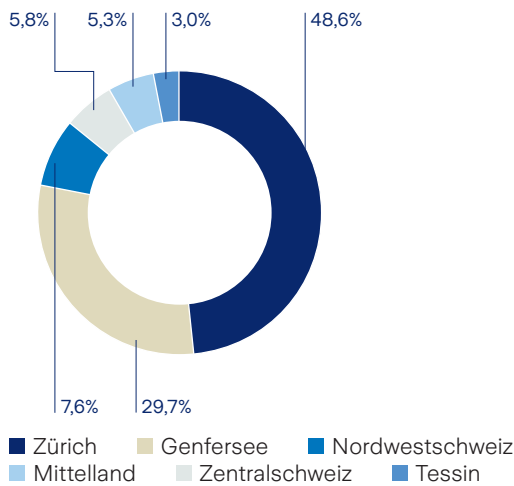
Eine Kombination aus mehreren globalen Krisen, eskalierenden Preisen und Krankenkassenprämien führte zu einer anhaltend trüben Konsumentenstimmung während des ganzen Jahres 2023. Die Daten des BfS zeigen jedoch auch, dass die meisten Branchen im vierten Quartal 2023 inflationsbereinigt höhere Umsätze verzeichneten als im vierten Quartal 2019, vor der Pandemie. Sowohl im stationären als auch im Online-Handel verzeichneten die Sektoren Sport, Freizeit und Lebensmittel ein robustes Weihnachtsgeschäft, während die Sektoren Möbel/Home und Bekleidung weniger gut abschnitten. Der Sektor Möbel/Home hatte mit starken Sättigungseffekten zu kämpfen, nachdem er sich während der Pandemie aussergewöhnlich gut entwickelt hatte. Der Sektor Mode und Schuhe schneidet seit einiger Zeit unterdurchschnittlich ab, was im Jahr 2023, einschliesslich des vierten Quartals, erneut zu einem Umsatzrückgang geführt hat. In den acht grössten Städten der Schweiz wurden praktisch keine Leerstände bei Verkaufsflächen festgestellt. Von den 1'504 untersuchten Ladenlokalen standen per März 2024 nur 36 leer, was einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,4 Prozent entspricht. Die Spitzenrenditen (netto) für High-Street Liegenschaften in Zürich liegen gemäss CBRE bei 3 Prozent im Mai 2024. Die Renditen haben sich nach der deutlichen Steigerung durch die Zinswende auf diesem Niveau stabilisiert.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

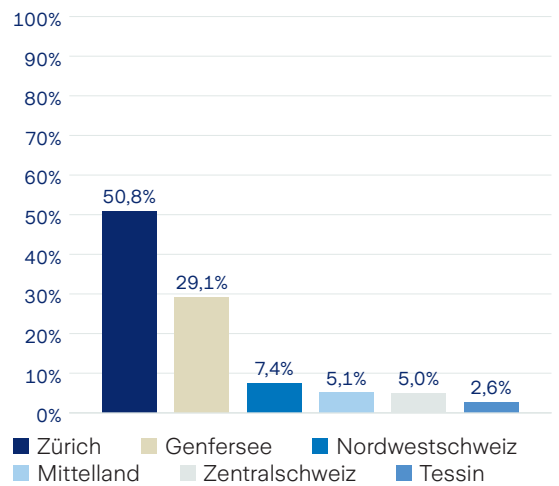
Immobilienportfolio

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» verfügt über ein Portfolio von insgesamt 62 Liegenschaften, welche sich an sehr guten, zu grössten Teilen städtischen Lagen befinden. Der Marktwert aller Liegenschaften beläuft sich per Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 1'410'355'000 Schweizer Franken. Der durchschnittliche Liegenschaftswert beträgt 22,8 Millionen Schweizer Franken, was ein leichtes Plus gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Den höchsten Marktwert verzeichnet mit 81,7 Millionen Schweizer Franken bzw. einem Anteil von 5,8 Prozent neu die Wohnüberbauung «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich. Den geringsten Marktwert mit rund 3,4 Millionen Schweizer Franken und einem Anteil von 0,2 Prozent am Gesamtportfolio weist unverändert die Wohnliegenschaft an der «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 23,5 Prozent des Portfolios.

Regionale Allokation nach Soll-Mietertrag



Regionale Allokation nach Marktwert



Daten per 30.06.2024 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

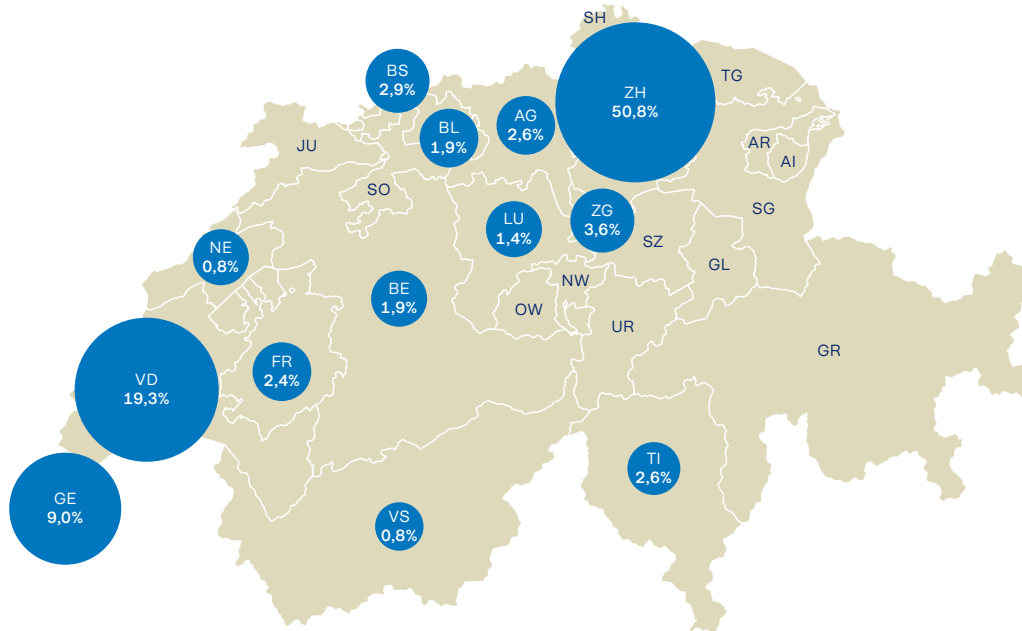
Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Lagen

Die geografische Diversifikation des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» zeigt deutlich die Konzentration auf die grossen Wirtschaftsräume Zürich, Waadt und Genf. Der Fonds ist somit in Top-Lagen investiert, die auf dem Mietermarkt stark nachgefragt sind.

Die Städte und deren Agglomerationen haben besonders starke Anziehungskraft für die Zuwanderung. Per Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses beträgt der Marktwertanteil der Liegenschaften im Grossraum Zürich mit 50,8 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Mietertrag: 48,6 Prozent) rund die Hälfte des Portfolios. Die Genferseeregion ist mit 29,1 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Mietertrag: 29,7 Prozent) ebenfalls stark vertreten. Die restlichen Objekte liegen in städtischen Zentrums-lagen 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 somit die Flächennachfrage weiter hoch bleiben dürfte.

Geografische Übersicht



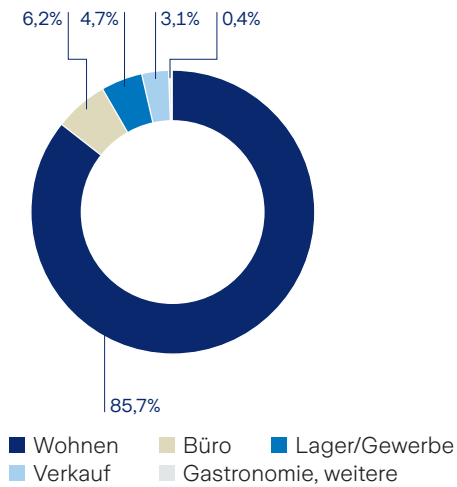
Daten per 30.06.2024 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

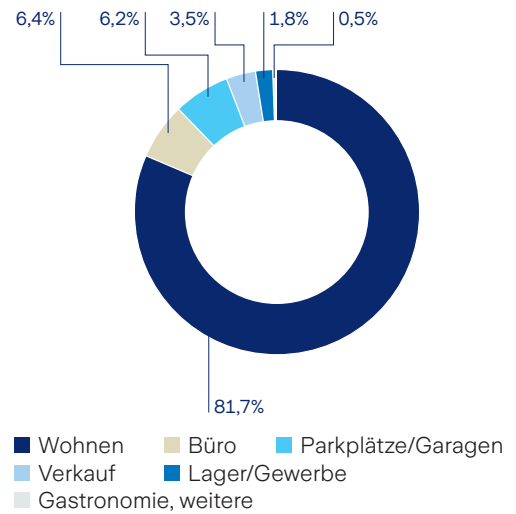
Nutzungen

Der Fokus des Fonds hinsichtlich der Nutzung liegt unverändert auf dem Sektor Wohnen mit einem moderaten Anteil an gemischten Nutzungen. Zum Ende des Geschäftsjahres beträgt die Wohnnutzungsquote 85,7 Prozent, womit 81,7 Prozent des Soll-Mietertrages erwirtschaftet wurden. Daneben wurden 6,2 Prozent der vermietbaren Flächen im Portfolio als Büro genutzt, die rund 6,4 Prozent des Soll-Mietertrages verzeichnen. Die restlichen Flächen beinhalten Nutzungen wie Parkplätze, Gewerbe, Lager, Verkauf und Nebennutzungen.

Nach Nutzung/Fläche



Nach Nutzung/Soll-Mietertrag



Aufteilung der Mieterträge nach Flächennutzung sowie nach aktuellen Soll-Mieterträgen per 30.06.2024 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

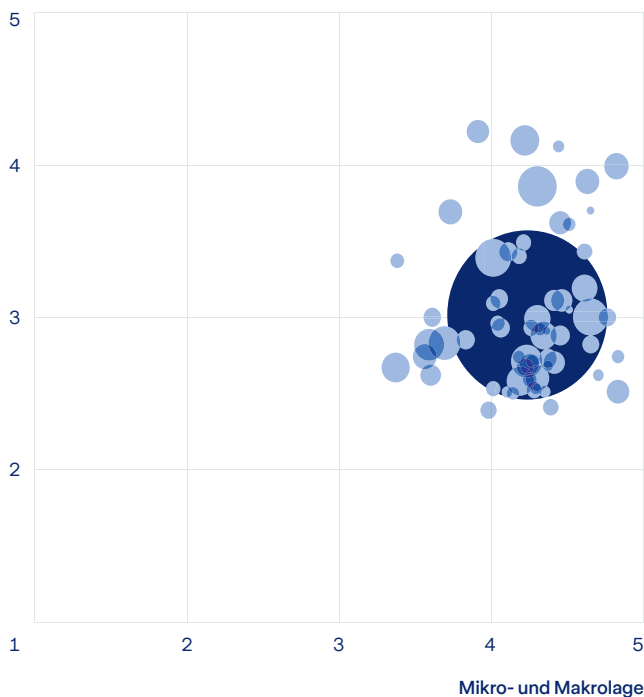
Portfoliomatrix: Lage- und Gebäudequalität

Die Lage- und Gebäudequalitäten sind in der nachfolgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Die zuständigen Schätzungsexperten von CBRE ermittelten die Lage- und Gebäudequalitäten für die Liegenschaften und das Portfolio per 30. Juni 2024 (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 CBRE mit durchschnittlich 4,6 (makro) und 3,6 (mikro) beurteilt. In der unteren Darstellung sind diese als gute Lagequalitäten dargestellt, gemittelt in einer Lagequalitätsaussage. 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 ihres Lebens- und/oder Erneuerungszyklus angekommen, beispielsweise das Mehrfamilienhaus am «Liebenauweg» in Luzern, die Wohnüberbauung «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich oder die gemischt genutzte Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug. Diese Objekte befinden sich bereits in der Erneuerungsphase und werden in den nächsten Jahren eine Gesamtsanierung oder einen Ersatzneubau erfahren. Mit dem internen Development & Construction Team verfügt die Zurich Invest AG über sehr erfahrene Spezialisten an zwei Standorten in Zürich und Lausanne, welche grosszyklische Erneuerungsinvestitionen vorausschauend planen und umsetzen können. Im Fokus stehen dabei die Erschliessung von Verdichtungspotenzialen und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Durch kontinuierliche Verbesserung der Objektqualitäten können Liegenschaften in der Lage-Qualitäts-Matrix langfristig in den oberen rechten Quadranten geführt werden.

Portfoliomatrix

Objekt



■ Gesamtportfolio ■ Liegenschaften

Skala von 1 bis 5, wobei 1 sehr schlecht und 5 sehr gut bedeutet. Portfoliomatrix per 30.06.2024. Kreisgrößen entsprechen Marktwerten. Datengrundlage: CBRE.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Aktivitäten des Portfoliomanagements

Vermietung

Gegenüber dem Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen erneut deutlich um 1'572'245 Schweizer Franken (3,07 Prozent) auf insgesamt 52'846'479 Schweizer Franken erhöht werden. Sämtliche 62 Liegenschaften wurden in der Vorperiode und in der Berichtsperiode im Portfolio gehalten. Die Mietzinsausfallrate konnte im Geschäftsjahr 2023/2024 weiter von 2,98 Prozent auf niedrige 2,22 Prozent gesenkt werden. Seit Lancierung des Fonds 2018 konnte der Leerstand mittels aktivem Asset Management und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich reduziert werden. Aktuell beschränken sich die Leerstände auf einzelne Wohnungen sowie wenige kleine Büro- und Retail-Flächen. Rund ein Drittel der Leerstände sind auf Parkplätze zurückzuführen, was mit einer rückläufigen Nachfrage respektive historisch bedingt überdimensionierten Parkgaragen zu erklären ist. Die Leerstandsquote der Wohnungen beträgt 1,13 Prozent per Stichtag 30. Juni 2024. Die Entwicklung der Leerstandsquote zeigt ein äusserst stabiles Portfolio. Dies ist insbesondere dem hohen Wohnanteil und der geringen Anzahl an grösseren Einzelmietverträgen zu verdanken. Der wichtigste Faktor für Vermietungserfolge 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 und ermöglicht dem Portfolio robuste Mietzinseinnahmen. Insbesondere in zentralen Lagen ist die Nachfrage nach Wohnraum und in der Folge auch die Marktmiete deutlich gestiegen, was die Umsetzung der Mietzinserhöhungen einfacher macht als in peripheren Lagen. So konnte im gesamten Portfolio mit dem Anstieg des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und des Referenzzinssatzes sowie infolge Mieterwechsel eine Erhöhung der Nettomieten um rund 4 Prozent (Vergleich Anfang und Ende des Geschäftsjahres) umgesetzt werden.

Bei der Geschäftsliegenschaft «Feldeggstrasse/Bellerivestrasse» in Zürich konnte eine Bürofläche mit 140 Quadratmeter per 1. September 2023 wiedervermietet werden. Zusätzlich wurden mit mehreren langjährigen Mietparteien Vertragsverlängerungen abgeschlossen, sodass die Liegenschaft wieder eine Vollvermietung der Hauptmietflächen ausweisen kann. Ein weiterer Vermietungserfolg wurde in der Geschäftsliegenschaft «Avenue de la Gare» in Fribourg erzielt. Dort konnte eine Bürofläche mit 268 Quadratmeter per 1. Dezember 2023 nahtlos wiedervermietet werden. Bei der Geschäftsliegenschaft «Bahnhofstrasse» in Zug konnte per 1. März 2024 rund 1'200 Quadratmeter Retailfläche nach auslaufendem Vertrag ebenfalls unterbrochungslos wiedervermietet werden. Bei den Wohnliegenschaften im Portfolio besteht nach wie vor eine starke Nachfrage. So zeigt sich unter anderem die Vermietungssituation der zwei Liegenschaften im Tessin weiter stabil – mit einer Leerstandsquote von tiefen 4,3 Prozent per 30. Juni 2024. Leicht erhöhte Leerstände verzeichnen hingegen die Liegenschaften mit anstehenden Gesamtsanierungen («Baarerstrasse» in Zug, «Liebenauweg» in Luzern und «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich), wobei in den letzten Monaten vor Baubeginn für einige Wohnungen noch Zwischenvermietungen bis zum Baustart abgeschlossen werden konnten.

Bewertungsbericht

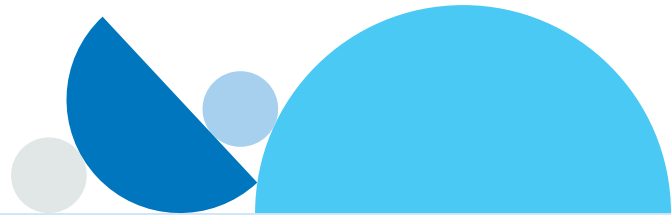
Sämtliche Bewertungen wurden erneut durch die akkreditierten unabhängigen Schätzungsexperten der Firma CBRE (Geneva) SA durchgeführt. Per 30. Juni 2024 beträgt der Marktwert des Portfolios 1'410'355'000 Schweizer Franken. Die Aufwertungen betragen 27'460'000 Schweizer Franken, respektive +1,99 Prozent gegenüber den Vorbewertungen per 30. Juni 2023. Die positive Wertentwicklung ist auf die angestossenen und laufenden Entwicklungsprojekte zurückzuführen, primär jedoch auf die Bewertung der Liegenschaft «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich, bei welcher von einem «Fortführungsszenario» auf das baubewilligte «Ersatzneubau-Szenario» umgestellt wurde. Dieses Ergebnis zeigt, dass die Fortschritte in den Sanierungen und Ersatzneubauten mit signifikanten Flächenpotenzialen die Wertentwicklungen positiv beeinflussen. Das Portfolio ohne die Entwicklungsprojekte weist eine moderate Abwertung von -0,16 Prozent aus, was grundsätzlich die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt widerspiegelt. CBRE bewertet den Liegenschaftsbestand nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zu einem durchschnittlichen Diskontsatz von 2,81 Prozent (real). Die Diskontierungssätze wurden aufgrund der Marktentwicklungen im Durchschnitt um 6 Basispunkte gegenüber den letztjährigen Bewertungen angehoben. Die Sätze bei den einzelnen Objekten variieren zwischen 2,42 Prozent (Wohnliegenschaft «Feldeggstrasse 10» in Zürich) und 3,31 Prozent (kommerziell genutzte Liegenschaft «Avenue de la Gare» in Fribourg). Im Gegenzug wirken sich die Erhöhung der Sollmiete als Folge von Referenzzinssatz- und Indexanpassungen positiv auf die Bewertungen aus. Zudem ermöglichen die sehr guten Mikro- und Makrolagen des Portfolios sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Grosszentren, eine Erhöhung der Marktmieten. Zukünftige Instandsetzungen wurden nach 2022 erneut um insgesamt 10 Prozent erhöht, verteilt auf einzelne Liegenschaften, bei welchen durch eine Neueinschätzung des Zustandes die Eingriffstiefe bei der Sanierung erhöht wurde oder erstmalig auf Grund zunehmenden Alters in den ersten zehn Jahren Investitionen eingeplant wurden. Auf Stufe Einzelligenschaft zeigen sich Abwertungen bei den Basler Liegenschaften als Folge der reduzierten Nachfrage nach Liegenschaften mit Investitionsbedarf. Durch den Anstieg von Soll- und Marktmiete zeigen sich deutliche Aufwertungen bei den stadtnahen Liegenschaften, wie unter anderem bei den beiden grossen Liegenschaften «Im Ahorn» in Zollikerberg und «Im Spitzler» in Urdorf.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Investitionen

Seit der Lancierung des Fonds wurde der strategische Fokus planmässig auf die Erschliessung der Potenziale im Portfolio gelegt. Eine attraktive Pipeline an Entwicklungsprojekten konnte geschaffen werden, bei drei Liegenschaften wurden die Potenziale mittels rechtskräftiger Baubewilligungen bereits gesichert. Die erste Gesamt-sanierung des Portfolios an der «Avenue de Beau-Séjour» in Genf konnte im Sommer 2023 abgeschlossen werden und zeigt sich nun als qualitativ hochwertige Liegenschaft mit kontinuierlichem Mietzinswachstum. Sämtliche Liegenschaften auf der Entwicklungspipeline verfügen über sehr gute Mikro- und Makrolagen und weisen attraktive Flächen- und Mietzinspotenziale auf.

Die Projekte tragen zur Verdichtung des Wohnraumes in den Zentren bei und werden unter Berücksichtigung der ESG-Strategie umgesetzt. Für eine weitere Liegenschaft in der Region Zürich konnte ein Studienauftrag gestartet werden und für eine andere Liegenschaft soll noch in diesem Jahr eine Baueingabe für eine Gesamt-sanierung mit Aufstockung erfolgen. Neben den laufenden Projekten wurden auch in diesem Geschäftsjahr für mehrere Liegenschaften Zustands- und Potenzialstudien durchgeführt und Abklärungen bei Behörden vorangetrieben. Dies ermöglicht eine vorausschauende und auf den Lebenszyklus der Liegenschaft abgestimmte Investitionsplanung.



Rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzneubau an der «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich

Beim grössten Projekt des Portfolios «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich konnte im Januar 2024 eine rechtskräftige Baubewilligung ohne wesentliche Auflagen erzielt werden. Somit kann das angestrebte Flächenpotenzial realisiert werden, was einen grossen Erfolg für das Portfolio darstellt. Der Baustart ist für Herbst 2024 geplant.

Für den Ersatzneubau erfolgte ein Gesamtleistungswettbewerb zur optimalen Erschliessung der Ausnutzungsreserven. Eine Fachjury aus internen und externen Vertretern ermittelte in einem mehrstufigen Verfahren ein Projekt um das Siegerteam bestehend aus «pool Architekten» und der Totalunternehmung «HRS Real Estate AG». Mit einer Gesamtinvestition von rund 100 Millionen Schweizer Franken soll ein Ersatzneubau realisiert werden, bei welchem durch Nachverdichtung die heutige Wohnfläche mehr als verdoppelt werden kann. Die Anzahl der Wohnungen erhöht sich von heute 152 auf 255 Wohnungen.

Ein breiter Mix an Wohnungstypen bietet nebst Kleinwohnungen auch ein grosses Angebot an Familienwohnungen mit 4,5 bis 5,5 Zimmern und deckt die zukünftigen Bedürfnisse des Standortes ab. Die Grundrisse sind zeitgemäss und der Ausbau ist alters- und behindertengerecht. Das Projekt erfüllt hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit und die Energieeffizienz (Label Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) «Gold») und berücksichtigt in der Umgebungsgestaltung die Forderung der Biodiversität sowie das Bedürfnis nach sozialen Treffpunkten. Der geplante Ersatzneubau wird einen massgebenden Beitrag zur Erreichung der ESG-Ziele des Fonds leisten.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Baustart der Sanierung mit Nutzungsoptimierung an der «Baarerstrasse» in Zug im Juli 2024

Bei der gemischt genutzten Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug konnte im Juni 2023 ebenfalls eine rechtskräftige Baubewilligung erwirkt werden. Per Geschäftsjahresende konnte die Ausschreibungsplanung bis und mit Unterzeichnung des TU-Vertrages abgeschlossen werden. Die Gesamtsanierung soll ab 1. Juli 2024 mit einer Bauzeit von 18 Monaten realisiert werden.

Bei dieser Liegenschaft ist eine grosszyklische Gesamtsanierung geplant, wobei der Nutzungsspiegel optimiert und zusätzlich vermietbare Flächen von rund 130 Quadratmetern geschaffen werden. Mit dem Bauprojekt ist vorgesehen, dass eine Teilumnutzung von Büroflächen in Wohnflächen erfolgt, der Wohnungsmix angepasst und die Wohnungsgrössen reduziert werden. Die vermietbare Wohnfläche erhöht sich damit um rund 870 Quadratmeter und die Anzahl der Wohnungen wird um 16 Wohnungen erweitert.

Als Folge der sehr zentralen Lage direkt beim Bahnhof Zug sowie der Optimierung der Nutzung und des Mieterspiegels wird nach der Sanierung aufgrund der aktuell vorliegenden Einschätzungen eine deutliche Erhöhung der Sollmiete erwartet. In Sachen Nachhaltigkeit werden hohe Standards angestrebt: Zu betonen sind dabei die Umstellung des Heizträgers von Gas auf Fernwärme, eine Photovoltaikanlage und die hochwertige, neue Gebäudehülle, sowie kontrollierter Luftwechsel. Das Gebäude hat im März 2024 bereits das Zertifikat nach Standard Minergie provisorisch erhalten.

Das geplante Investitionsvolumen liegt bei rund 22 Millionen Schweizer Franken. Die Sanierung erfolgt aufgrund der notwendigen Eingriffstiefe in entmietetem Zustand.



Visualisierung, tatsächliches Projekt kann davon abweichen.

Baustart der Sanierung mit Aufstockung am «Liebenauweg» in Luzern im Juli 2024

Am «Liebenauweg» in Luzern ist eine Gesamtsanierung mit Aufstockung geplant, für welche im Oktober 2022 die rechtskräftige Baubewilligung erteilt wurde.

Per Geschäftsjahresende konnte die Ausführungsplanung bis und mit Unterzeichnung des TU-Vertrages planmässig fortschreiten. Mit der Sanierung erfolgt eine Umstellung von fossilem Brennstoff (Öl-Heizung) auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Weiter wird die Liegenschaft mit einer Photovoltaikanlage und E-Mobilität ausgestattet. Der Baustart ist für 1. Juli 2024 angesetzt. Es wird damit gerechnet, dass der Bezug nach einer Bauzeit von elf Monaten erfolgen kann.

Durch die Aufstockung wird zusätzlicher Wohnraum von rund 400 Quadratmetern geschaffen. Die aktuelle Sollmiete kann nach der Sanierung gemäss aktuellen Erwartungen erheblich erhöht werden. Die Wohnliegenschaft befindet sich im sehr beliebten und familienfreundlichen «Wesemlin-Quartier» in der Stadt Luzern.

Das geplante Investitionsvolumen liegt bei rund 8 Millionen Schweizer Franken. Die Sanierung erfolgt aufgrund der notwendigen Eingriffstiefe in entmietetem Zustand.



Visualisierung, tatsächliches Projekt kann davon abweichen.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden keine Transaktionen getätigt. Zwei kleine Liegenschaften in der Westschweiz («Avenue des Oiseaux 2, 4» in Lausanne und «Chemin des Murs Blancs 29, 31» in La Tour-de-Peilz) wurden nach Bilanzstichtag verkauft (siehe Abschnitt «Ereignisse nach Bilanzstichtag» auf der Seite 29). Die beiden geplanten Verkäufe erfolgen im Rahmen von Portfoliobereinigungen. Der Verkaufserlös wird in die Bauprojekte reinvestiert. Ankaufsmöglichkeiten werden laufend, jedoch selektiv geprüft.

Ausblick

Die Optimierung der laufenden Erträge, die Planung und Realisation von Gesamtsanierungen zur Erschliessung von Potenzialen sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele stehen unverändert im Fokus der Portfoliostrategie. Das Portfoliowachstum wird planmässig durch Investitionen in das Bestandsportfolio vorangetrieben. Mittelfristig zeigt die Projektpipeline einen Investitionsbedarf von rund 150 Millionen Schweizer Franken, wobei rund 100 Millionen Schweizer Franken auf das seit Fondslancierung bekannte Grossprojekt «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich fallen. In Abhängigkeit des Projektfortschrittes und der Marktbedingungen wird auch mittelfristig eine Kapitalerhöhung zur Finanzierung der Investitionen durchgeführt werden. Damit wird weiteres Wachstum aus dem Portfolio und eine Verbesserung der Objekt- und der Portfolioqualität angestrebt. Nach Möglichkeit sollen zukünftig selektive Zukäufe und Portfoliobereinigungen erfolgen.

Nachhaltigkeit im Immobilienanlageportfolio

Für den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wird eine Nachhaltigkeitspolitik angewendet, welche einen ESG-Integrationsansatz und die Ausrichtung auf die Reduktion der CO₂-Intensität der Anlagen beinhaltet. Die Nachhaltigkeitsziele sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag vom 7. November 2023 verankert.

ESG-Integration

Im Anlageprozess werden laufend ESG-Kriterien mit den Teilaspekten Umwelt («E» für Environment), Gesellschaft («S» für Social) und gute Geschäftsführung («G» für Governance) integriert.

Wesentliche Beiträge zur Umsetzung der CO₂-Reduktion und zur Energieeinsparung erfolgen dabei primär über Heizungsersatzmassnahmen, Gesamtsanierungen und Ersatzneubauten bzw. Neubauten. Dabei wird ein ganzheitlicher Ansatz der Eingriffe gewählt und vor allem mittels grosszyklischer Instandsetzungsmassnahmen die angestrebte CO₂-Reduktion realisiert. Die Berücksichtigung von Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien und die Reduktion der Verbräuche (z. B. mittels Dämmung der Gebäudehülle oder Betriebsoptimierungsmassnahmen) sind dabei wesentliche Elemente. Die definierten Massnahmen zur Integration von ESG-Faktoren in den Immobilienmanagementprozess werden im Bereich der Liegenschaftsverwaltung nach Möglichkeit parallel mittels verschiedener Initiativen umgesetzt.



Umwelt (Environment)

- Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien
- Betriebsoptimierungen
- Installation automatisierter Energieverbrauchserfassungen
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Installation von Anlagen zur Nutzung von E-Mobilität



Gesellschaft (Social)

- Mieterumfragen
- Berücksichtigung von Mieterinteressen
- Schaffung von attraktivem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum



Geschäftsführung (Governance)

- Transparente und periodische Berichterstattung

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Absenckpfad Treibhausgasemissionen

Im Rahmen der Anlagepolitik wird für die Immobilienanlagen des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» das ökologische Ziel zur Erreichung der gesetzten Werte des Bundes (Netto-Null Treibhausgasemissionen bis 2050) verfolgt.

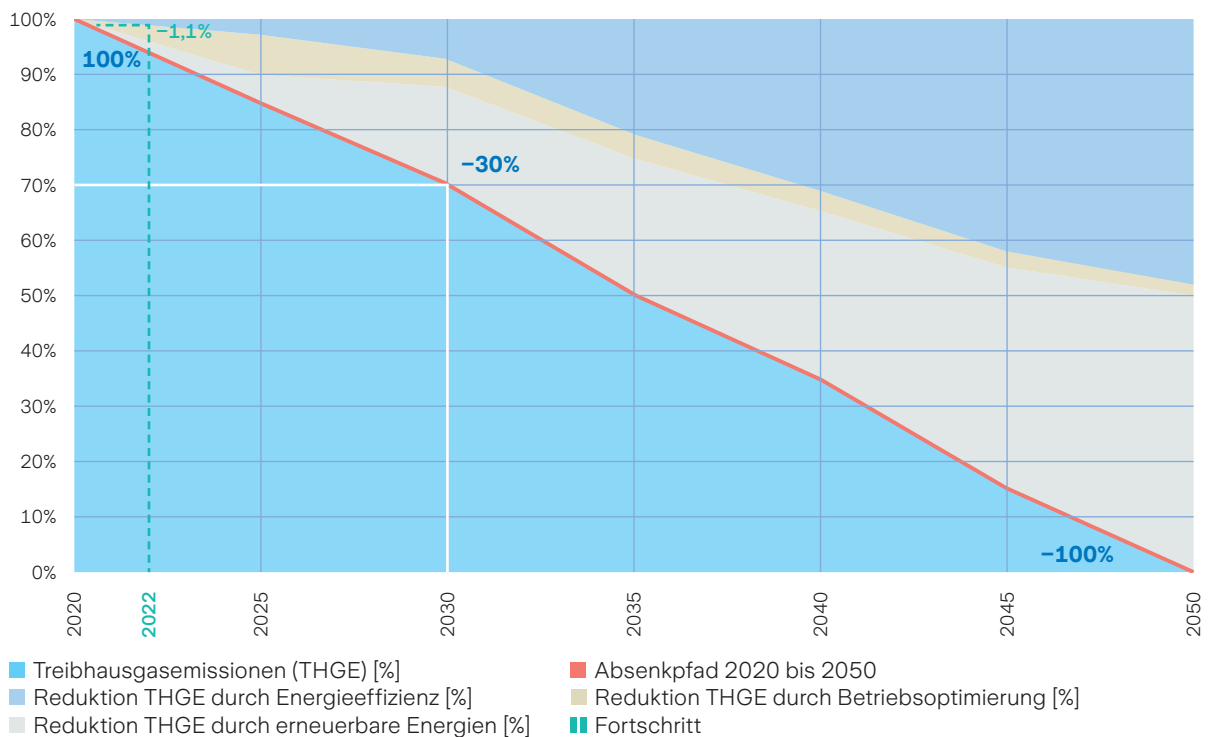
Bis 2030 soll als Zwischenziel eine Reduzierung der spezifischen CO₂-Emissionen, welche nach der KBOB-Methodik (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) kalkuliert sind, um 30 Prozent gegenüber dem Wert von 2020 erreicht werden. Es werden grundsätzlich mit wenigen Ausnahmen (z. B. mangelnde verfügbare Daten, Ersatzneubauten/Gesamtsanierungen während der Bauzeit, unterjährige Ab- bzw. Zugänge) alle Bestandsimmobilien berücksichtigt. Der Zielsetzung liegt eine Investitionsplanung je Liegenschaft zugrunde.

Energieträgermix¹

Nicht fossil	13%
Fossil	87%

Intensität

Energieintensität ²	121,0 kWh/m ² und Jahr
Intensität Treibhausgasemissionen ³	27,1 kg Treibhausgasemissionen/massgebliche Fläche (m ²) und Jahr



Eigene Modellberechnung.

Die Transparenz und Genauigkeit der Daten des Kalenderjahres 2022 konnten durch verschiedene Massnahmen erhöht werden, was die Qualität der Berichterstattung verbessert. Insbesondere für die im Jahr 2022 erhobenen Energiedaten wurden zwei zusätzliche Liegenschaften mit einem im Verhältnis hohen Wärmeenergiebedarf berücksichtigt, die bisher nicht in den Berichten enthalten waren. Die Präzisierung in der Erfassung der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs resultierte in einer Erhöhung um 3,4 Prozent bzw. 4,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Durch die verbesserte Datenqualität lassen sich künftig kurzfristig auftretende Schwankungen weiter reduzieren. Der Absenckpfad wird mittels Umsetzung der auf Liegenschaftsebene definierten Massnahmen weiter beschritten, um das definierte Absenckziel 2030 hinsichtlich CO₂-Reduktion zu erreichen.

¹ Als nicht fossile Energieträger gelten Biomasse, Fernwärme und Elektrizität; als fossile Energieträger gelten Gas und Öl.

² Die Energieintensität pro m² wird auf Basis des Energieverbrauchs pro Liegenschaft geteilt durch die Energiebezugsfläche der Liegenschaft berechnet.

³ Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgte nach den Regeln der Norm SIA 380:2016 unter Verwendung der Treibhausgasemissionsfaktoren von KBOB 2016: Ökobilanzdaten im Baubereich 2019-1:2016.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Die planmässigen Fortschritte bei den Gesamtsanierungen, den Ersatzneubauten und den Heizungsersatzmassnahmen werden gemäss Modellierungen einen signifikanten Beitrag zur Erreichung des Zwischenziels 2030 in Sachen CO₂-Reduktion leisten. So wird beispielsweise die Realisation des Ersatzneubaus an der «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich die Treibhausgasemissionen des Portfolios infolge des erhöhten erneuerbaren Energieanteils und durch die Erweiterung der Energiebezugsfläche um rund 4 Prozent reduzieren. Grundsätzlich gilt für alle geplanten und sich in Umsetzung befindenden Massnahmen, dass sich ihre positive Auswirkung hinsichtlich CO₂-Reduktion erst zeitverzögert in den Kennzahlen zeigt. Einerseits hängt dies mit der ohnehin verzögerten Datenverfügbarkeit zusammen und andererseits sind die entsprechenden CO₂-Reduktionen erst vollständig berücksichtigt, sobald sich die entsprechenden Liegenschaften über ein vollständiges Kalenderjahr im Betrieb befunden haben.

Ersatz von fossiler Energieerzeugung durch erneuerbare Energie

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden mehrere Projekte bezüglich Heizungsersatz angestossen. Dabei ist geplant, bei mindestens sechs Liegenschaften die bestehenden Gasheizungen durch vier Fernwärmeanschlüsse, eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine Holzschnitzelheizung zu ersetzen. Diese Massnahmen entsprechen dem Umsetzungsplan, um das angestrebte Zwischenziel 2030 in Sachen CO₂-Reduktion zu erreichen. Die erzielte CO₂-Reduktion wird ab dem Geschäftsjahr 2026/2027 in den entsprechenden Kennzahlen ersichtlich sein.

Betrieboptimierung und Energiecontrolling

Die Betriebsoptimierung in grossen Liegenschaften erfolgt direkt in der Energiezentrale mit dem Ziel der Energieverbrauchsreduktion und daraus resultierender CO₂-Reduktion. In den letzten zwei Geschäftsjahren wurden insgesamt zehn Betriebsoptimierungen vorgenommen. Ein positiver Effekt wird sich erst in den kommenden Jahren als reduzierter Energieverbrauch bei der jeweiligen Liegenschaft zeigen. Zudem werden grössere Liegenschaften im Zuge von Bauprojekten laufend mit einer automatisierten Energieverbrauchserfassung ausgestattet. Aktuell verfügen neun Liegenschaften, auf die ca. 30 Prozent der gesamten Energiebezugsfläche entfallen, über eine entsprechende Messinfrastruktur. Dies ermöglicht eine bessere Analyse der Energieverbrauchsdaten sowie eine effiziente und zielgerichtete Betriebsoptimierung bei den Haustechnikanlagen. Der weitere Ausbau der Verbrauchsdatenerfassung wird vorangetrieben, um den Energieverbrauch noch effizienter und zeitnäher zu messen und zu optimieren.

Mieterumfragen

Die Mieterbefragung erfolgte online zwischen November und Dezember 2023 und wurde von einem spezialisierten externen Unternehmen durchgeführt. In der Mieterbefragung wurden rund die Hälfte aller Wohnungsmieter berücksichtigt. Die Gewerbemieter des Portfolios werden alle zwei Jahre befragt und die nächste Befragung findet Ende 2024 statt. Die im Jahr 2023 befragte Hälfte der Wohnungsmieter entspricht den Mietern, welche im Jahr 2022 noch nicht befragt wurden. Die Rücklaufquote lag bei rund 22 Prozent aller Befragten und damit niedriger als im Jahr zuvor. Mit den aus der Mieterumfrage gewonnenen Erkenntnissen werden die Mieterbedürfnisse erkannt und entsprechende Massnahmen abgeleitet. So liegt zum Beispiel die Verbesserung der Kommunikation mit der Bewirtschaftung im Fokus. Aus der Befragung geht hervor, dass die Mieterschaft insgesamt in ihrem jeweiligen Mietobjekt zufrieden ist.

Nachhaltigkeitslabel

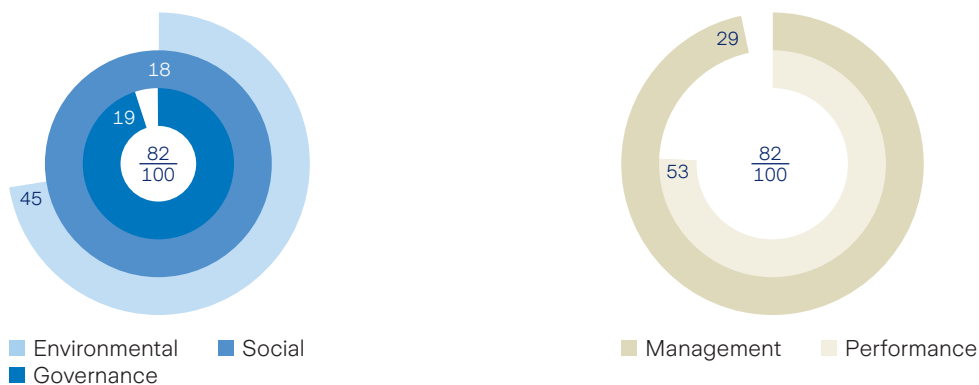
Die Umsetzung von Nachhaltigkeitslabels erfolgt primär bei Projekten, die Gesamtsanierungen bzw. Ersatzneubauten umfassen. Dazu wurden im Rahmen der im Jahr 2023 ausgearbeiteten Labelstrategie Parameter definiert, um effizient das jeweils geeignete Label für unsere Bau- und Entwicklungsprojekte zu identifizieren. Aufgrund der Portfoliostruktur und des Anspruchs, die ESG-Voraussetzungen möglichst ausgewogen und umfassend zu berücksichtigen, liegt der Fokus beim Label auf dem SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) mit der Qualität «Gold». Bei kleinem Projektvolumen wird aufgrund eines sinnvollen Kosten-/Nutzenverhältnisses auf das Minergie-Label mit geeignetem Zusatz wie beispielsweise «ECO» ausgewichen. Die Zielsetzung besteht darin, bei allen geeigneten Bauprojekten konsequent ein passendes Label anzuwenden. Zusätzlich wird bei Projekten ein interner Baustandard angewandt, der sich nach bestehenden Zielvorgaben des angestrebten Produktes, der Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit richtet.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

4 Sterne im GRESB-Rating 2023

Um die Fortschritte hinsichtlich Nachhaltigkeit zu messen, erfolgte zum dritten Mal in Folge eine Teilnahme am [Global Real Estate Sustainability Benchmark \(GRESB\)](#). GRESB ist das führende Bewertungssystem, welches für Immobilienvehikel jedes Jahr die ESG-Performance (Environmental, Social und Governance) überprüft und vergleicht. Die Teilnahme am GRESB zeigt unseren Fortschritt hinsichtlich der Nachhaltigkeit im Portfolio gegenüber der Vergleichsgruppe auf. Die Resultate werden jährlich publiziert und nach Dimensionen analysiert. Darauf aufbauend werden stetige Verbesserungen angestrebt.

Für das GRESB-Rating 2023 konnten 4 Sterne erzielt werden. Nachfolgende Grafiken zeigen, wie sich die Punkte zu den entsprechenden Parametern verteilten.



Die Bewertungsperiode bezieht sich auf 01.07.2021–30.06.2022. Die Veröffentlichung der Resultate erfolgt jeweils im vierten Quartal des darauffolgenden Jahres.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Portfolio gesamthaft um 8 Punkte von 74 auf total 82 Punkte verbessert. Im Benchmark wird unterschieden zwischen «Management» und «Performance». Im Jahr 2023 erfolgte eine starke Verbesserung im Bereich «Performance» um 9 Punkte zum Vorjahr. Haupttreiber für die starke Verbesserung in der Kategorie «Performance» sind einerseits verbesserte Datenqualität und andererseits erhöhte Datenabdeckung. Die linke Grafik zeigt die vom Benchmark vorgegebene prozentuale Verteilung der beiden Kategorien «Management» und «Performance» auf die Kategorien «Environment», «Social» und «Governance».

Durch die fortführenden Investitionen in Heizungsersatzmassnahmen und Gesamtanierungen bzw. Ersatzneubauten sollen die CO₂-Emissionen weiter gesenkt werden. Mit diesen Massnahmen wird auch die Zertifizierung der Gebäude vorangetrieben. Die Zurich Invest AG ist weiter bestrebt, das Immobilienportfolio energieeffizient und im Betrieb möglichst klimaneutral zu gestalten, um den besten Mieternutzen und einen effizienten Lebenszyklus für alle Liegenschaften hervorzubringen.

AMAS – Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds und ASIP-ESG-Kennzahlen

Um einen Beitrag zur Klimatransparenz im Schweizer Markt zu leisten, sowie zwecks Vergleichbarkeit, publiziert die Zurich Invest AG zusätzlich zu den nach der KBOB-Methodik ermittelten Treibhausgasemissionen auch die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entwickelten «umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds», die per 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind. Die dargestellten umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen sind nach den Vorgaben im Zirkular 04/2022 der AMAS «umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» zusammengestellt, welche nach der Methodik nach Greenhouse Gas Protocol ermittelt sind.

Bereits das dritte Jahr in Folge wurden für den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» in diesem Jahr die umweltrelevanten Kennzahlen für das Jahr 2022 nach den Verpflichtungen der AMAS im Nachhaltigkeitsbericht der Zurich Invest AG (abrufbar unter www.zurichinvest.ch) publiziert. Nebst den Kennzahlen werden zudem sämtliche angewandten Berechnungsmethoden erläutert. Ausserdem wurden erstmals die ESG-Kennzahlen nach Empfehlung des schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP publiziert (ebenfalls abrufbar unter www.zurichinvest.ch). So werden Pensionskassen bestmöglich unterstützt und die Transparenz bei nachhaltigen Anlagen gefördert.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Geschäftsjahr

Eckdaten der Erfolgs- und Vermögensrechnung, Ausschüttung

Das Portfolio des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2023/2024 gesamthaft 54'064'436 Schweizer Franken an Sollmiete generiert. Leerstände und Mietzinsverluste beliefen sich auf 1'202'432 Schweizer Franken respektive 2,22 Prozent der Sollmiete. Die Mietzinsverluste setzen sich zusammen aus effektiven Zahlungsausfällen und einem ermittelten Delkrederer von 10 Prozent auf den Mietzinsausständen. Die Mietzinsverbilligungen betragen 15'525 Schweizer Franken.

Für Unterhalt und Reparaturen wurden 5'152'671 Schweizer Franken respektive 9,5 Prozent der Sollmiete aufgewendet. Der Betrieb der Liegenschaften (Verwaltungsaufwand, Liegenschaftsaufwand und Liegenschaftssteuern) belief sich mit 8,8 Prozent der Sollmiete auf einen Betrag von 4'763'456 Schweizer Franken. Daraus resultiert ein Nettoertrag des Liegenschaftsportfolios von 42'930'352 Schweizer Franken. Es fanden weder Zuweisungen noch Entnahmen bei den Rückstellungen für künftige Reparaturen statt.

Auf Ebene des Fonds fiel ein Betriebsaufwand von 11'068'486 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 25'584'366 Schweizer Franken.

Der zur Verteilung verfügbare Erfolg zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 33'079'588 Schweizer Franken. Die Ausschüttung beträgt analog den Vorjahren 2.75 Schweizer Franken pro Anteil, wofür ein Erfolg von 26'411'327 Schweizer Franken vorgesehen ist. Die Ausschüttung erfolgt am 26. September 2024 (ex-Datum der Ausschüttung: 24. September 2024). Der verbleibende Erfolg von 6'668'260 Schweizer Franken wird als Gewinnvortrag auf die neue Rechnung übertragen. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des Börsenkurses (116.00 Schweizer Franken, Stand 30. Juni 2024) beträgt damit 2,37 Prozent und es resultiert eine Ausschüttungsquote von 103,23 Prozent.

Der Marktwert aller Liegenschaften per 30. Juni 2024 beträgt 1'410'355'000 Schweizer Franken. Die gesamte positive Wertveränderung gegenüber der Vorbewertung beträgt 27'460'000 Schweizer Franken beziehungsweise +1,99 Prozent. Für wertvermehrnde Investitionen wurden insgesamt 7'784'145 Schweizer Franken aufgewendet. Bei der Liegenschaft «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich wurde zusätzlich zu den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen eine Verbindlichkeit für die nachträgliche Kaufpreiszahlung in Höhe von 11'567'000 Schweizer Franken den Gestehungskosten zugeschlagen. Durch die rechtliche Sicherung des Potenzials mittels Baubewilligung wird die «Earn-Out» Verpflichtung zu Gunsten des Verkäufers fällig, welche mit der Kaufvertragsunterzeichnung eingegangen wurde. Der damalige Kaufpreis wurde ohne Berücksichtigung des substanziellen Potenzials festgelegt und betrug 50'986'000 Schweizer Franken. Nach der Potenzialsicherung beträgt der Wert der Liegenschaft per Stichtag 30. Juni 2024 bereits 81'700'000 Schweizer Franken. Die wertvermehrnden Investitionen des Gesamtportfolios inklusive dem «Earn-Out» betragen 19'351'145 Schweizer Franken. Auf Fondstufe resultiert ein nicht realisierter Kapitalgewinn inklusive Zunahme der Liquidationssteuern um 5'411'000 Schweizer Franken von 2'697'855 Schweizer Franken. Der Gesamterfolg beläuft sich auf 28'282'221 Schweizer Franken.

Die vollständige Vermögens- und Erfolgsrechnung ist auf den Seiten 26 und 27 dargestellt.

Liberierung und Finanzierung

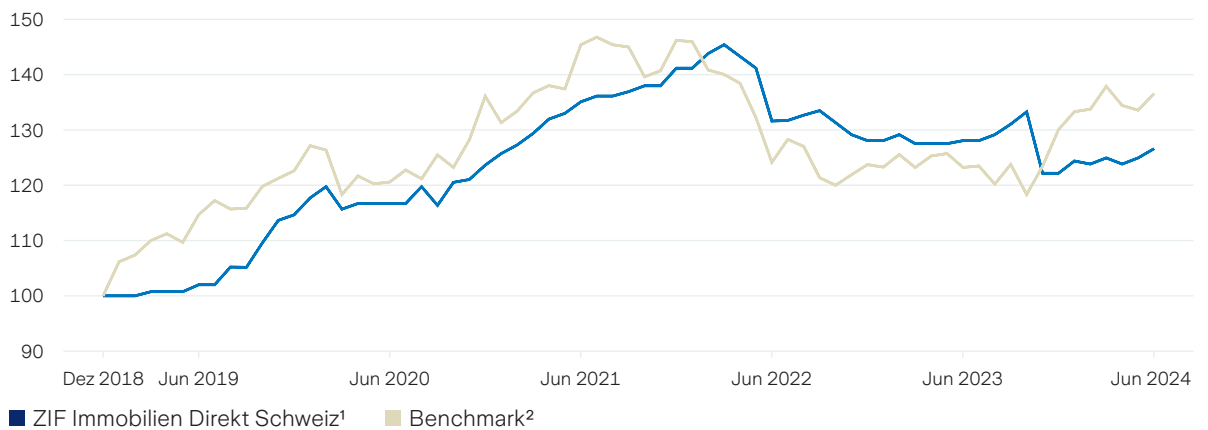
Im Geschäftsjahr 2023/2024 flossen dem Fonds keine Neugelder zu. Weiter wurden per Ende des Geschäftsjahres keine Anteile gekündigt. Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,46 Prozentpunkte und beträgt per Stichtag 30. Juni 2024 25,13 Prozent. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen liegt per Stichtag 30. Juni 2024 bei 1,38 Prozent, was einer Reduktion um 0,18 Prozentpunkte seit dem Jahresabschluss per 30. Juni 2023 entspricht. Seit dem Geschäftsjahr 2022/2023 wird das strategische Ziel verfolgt, die Restlaufzeit der Fremdfinanzierung über die Zeit zu erhöhen und die Fälligkeiten der Finanzierungen auf mehrere Geschäftsjahre zu verteilen. Die Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt 1,63 Jahre. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr beträgt damit 0,53 Jahre.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Performance

Im Geschäftsjahr 2023/2024 hat sich der Kurs des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» von 120.00 Schweizer Franken (ausserbörslicher Kurs per 30. Juni 2023) auf 116.00 Schweizer Franken (Börsenkurs per 30. Juni 2024) reduziert, was einer Performance (inklusive Ausschüttung) von $-1,12$ Prozent entspricht. Die Performance des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» liegt damit unter der Performance des SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) mit einer Performance von $+10,65$ Prozent. Das Agio ist in diesem Zeitraum von $13,35$ Prozent (ausserbörslicher Kurs) auf $9,37$ Prozent (Börsenkurs) gesunken. Über die gesamte Laufzeit des Fonds vom 1. Oktober 2018 (Lancierung) bis zum 30. Juni 2024 liegt die Performance des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» mit $26,03$ Prozent unter dem SWIIT mit einer Performance von $35,83$ Prozent.

Wertentwicklung (netto indexiert, inkl. Ausschüttungen)



¹ Die indexierte Nettoperformance entspricht vor der Kotierung vom 07.11.2023 dem ausserbörslichen Preis. Seit der Kotierung wird der tägliche Closing-Preis zur Berechnung der Rendite verwendet.

² Das Produkt verfügt vor der Kotierung über keinen offiziellen Benchmark. Der Benchmark wird für illustrative Zwecke über den gesamten Zeitraum ausgewiesen.

Entwicklung des Nettofondsvermögens vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024

Der Gesamterfolg von 28'282'221 Schweizer Franken sowie die Ausschüttung in Höhe von 26'411'327 Schweizer Franken führen zu einer Erhöhung des Nettofondsvermögens. Das Nettofondsvermögen (NAV) hat im Geschäftsjahr 2023/2024 um 1'870'893 Schweizer Franken zugenommen.

Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. Juni 2024 bei 106.06 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von $2,86$ Prozent entspricht.

Vermögensrechnung

Aktiven	In CHF	30.06.2024	30.06.2023
		Bankguthaben auf Sicht	3'358'731
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		0	0
Wohnbauten		1'153'605'000	1'126'045'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		60'420'000	60'480'000
Gemischte Bauten		196'330'000	196'370'000
Total Grundstücke		1'410'355'000	1'382'895'000
Sonstige Vermögenswerte		4'809'404	3'172'525
Gesamtfondsvermögen		1'418'523'135	1'391'129'155

Passiven	In CHF	30.06.2024	30.06.2023
		Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite		0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-169'300'000	-203'700'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-21'408'749	-14'596'662
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-187'700'000	-140'000'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'040'114'386	1'032'832'493
Geschätzte Liquidationssteuern		-21'514'000	-16'103'000
Nettofondsvermögen		1'018'600'386	1'016'729'493

Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	01.07.2023–30.06.2024	01.07.2022–30.06.2023
		Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'016'729'493
Bezahlte Ausschüttungen		-26'411'327	-26'411'327
Saldo aus dem Anteilsverkehr		0	0
Gesamterfolg		28'282'221	972'956
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen		0	0
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres		1'018'600'386	1'016'729'493

Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2023–30.06.2024	01.07.2022–30.06.2023
		Stand zu Beginn des Berichtsjahres	9'604'119
Ausgegebene Anteile		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres		9'604'119	9'604'119
Nettoinventarwert pro Anteil		106.06	105.86

Erfolgsrechnung

Ertrag	In CHF	01.07.2023–30.06.2024	01.07.2022–30.06.2023
		Erträge der Bank- und Postguthaben	41'197
Mietzinseinnahmen	52'846'479	51'274'234	
Aktivierte Bauzinsen	96'877	0	
Sonstige Erträge	12'045	22'396	
Negativzinsen	0	-7'367	
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	
Total Ertrag		52'996'598	51'310'452

Aufwand	In CHF	01.07.2023–30.06.2024	01.07.2022–30.06.2023
		Erhaltene Negativzinsen	0
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-5'620'259	-2'873'473	
Sonstige Passivzinsen	-54	-20'498	
Baurechtzinsen	0	0	
Unterhalt und Reparaturen	-5'152'671	-5'025'999	
Liegenschaftsaufwand	-1'635'760	-2'039'790	
Steuern und Abgaben	-3'921'132	-4'019'237	
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	-195'722	-202'449	
Rückstellungen für künftige Reparaturen:			
<i>Zuweisung</i>	0	0	
<i>Entnahme</i>	0	0	
Reglementarische Vergütungen an:			
<i>die Fondsleitung als Verwaltungskommission</i>	-8'365'078	-8'440'946	
<i>die Fondsleitung als Liegenschaftsverwaltungskommission²</i>	-2'112'637	-2'051'725	
<i>Depotbank</i>	-311'935	-347'618	
<i>Market Maker</i>	-50'000	-60'833	
Sonstige Aufwendungen	-46'984	-14'386	
Total Aufwendungen		-27'412'232	-25'093'687
Nettoertrag		25'584'366	26'216'765
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	
Realisierter Erfolg	25'584'366	26'216'765	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	2'697'855	-25'243'808	
Gesamterfolg		28'282'221	972'956

Verwendung des Erfolgs	In CHF	01.07.2023–30.06.2024	01.07.2022–30.06.2023
		Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'584'366
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0	
Vortrag des Vorjahres	7'495'222	7'689'784	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	33'079'588	33'906'549	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-26'411'327	-26'411'327	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0	
Vortrag auf neue Rechnung		6'668'260	7'495'222

¹ Der Aufwand für Prüfungsdienstleistungen beträgt im Geschäftsjahr 2023/2024: CHF 97'290 (Vorjahr: CHF 96'930).

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

Anhang

Kennzahlen

In %	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	2,22%	2,98%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	25,31%	24,85%
Ausschüttungsrendite ¹	2,37%	n. a.
Ausschüttungsrendite ausserbörslicher Kurs	n. a.	2,29%
Ausschüttungsquote	103,23%	100,74%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,55%	62,69%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0,79%	0,79%
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV) ¹	0,99%	n. a.
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ausserbörslicher Kurs	n. a.	0,95%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,78%	0,09%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,43%	0,28%
Agio ¹	9,37%	n. a.
Agio ausserbörslicher Kurs	n. a.	13,35%
Performance ¹	-1,12%	n. a.
Performance Inventarwert	n. a.	0,02%
Anlagerendite	2,86%	0,10%

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

In CHF	30.06.2024	30.06.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	770'000	770'000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Gesamtversicherungswert der Grundstücke	910'406'391	846'268'277
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.

¹ Aufgrund der Kotierung per 07.11.2023 werden für die Berechnung der Kennzahlen per 30.06.2024 der ausserbörsliche Kurs (30.06.2023) und der Börsenkurs (30.06.2024) verwendet. Diese Kennzahlen werden per 30.06.2023 nicht ausgewiesen, da der Anlagefonds bis am 06.11.2023 nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wurde.

Anhang (Fortsetzung)

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

In Mio. CHF	30.06.2024	30.06.2023
Grundstückskäufe	0	0
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	115,4	93,6

Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5 Prozent

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

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 der [AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds](#) werden die Grundstücke des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexpertinnen und -experten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexpertinnen und -experten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzerinnen und -schätzer entnommen werden.

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Am 10. Juni 2024 wurde der Verkauf der Liegenschaft «Avenue des Oiseaux 2, 4» in Lausanne mit Eigentumsübertragung am 12. Juli 2024 notariell beurkundet. Im Weiteren wurde am 9. Juli 2024 der Verkauf der Liegenschaft «Chemin des Murs Blancs 29, 31» in La Tour-de-Peilz mit Eigentumsübertragung am 15. Juli 2024 notariell beurkundet.

Generelle Bemerkung

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

Anhang (Fortsetzung)

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie verzinsliche Darlehen und Kredite

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

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Keine.

Andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige (Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
		Fester Vorschuss	76'000'000	28.06.2024	31.07.2024
	Fester Vorschuss	36'300'000	28.06.2024	31.07.2024	1,82%
	Fester Vorschuss	17'000'000	28.06.2024	29.07.2024	1,67%
	Fester Vorschuss	40'000'000	14.10.2019	14.10.2024	0,10%

Abgelaufene	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
		Fester Vorschuss	76'000'000	31.05.2024	28.06.2024
	Fester Vorschuss	37'000'000	30.05.2024	28.06.2024	2,05%
	Fester Vorschuss	17'000'000	29.05.2024	28.06.2024	1,84%
	Fester Vorschuss	39'000'000	30.04.2024	30.05.2024	1,94%
	Fester Vorschuss	17'000'000	29.04.2024	29.05.2024	1,86%
	Fester Vorschuss	26'000'000	28.04.2024	31.05.2024	1,80%
	Fester Vorschuss	40'000'000	28.03.2024	30.04.2024	1,84%
	Fester Vorschuss	17'000'000	28.03.2024	29.04.2024	1,85%
	Fester Vorschuss	26'000'000	28.03.2024	28.04.2024	1,80%
	Fester Vorschuss	17'000'000	29.02.2024	28.03.2024	2,06%
	Fester Vorschuss	41'000'000	29.02.2024	28.03.2024	2,06%
	Fester Vorschuss	50'000'000	29.02.2024	31.05.2024	1,92%
	Fester Vorschuss	41'000'000	31.01.2024	29.02.2024	2,06%
	Fester Vorschuss	17'000'000	26.01.2024	29.02.2024	2,07%
	Fester Vorschuss	50'000'000	26.01.2024	29.02.2024	2,01%
	Fester Vorschuss	43'500'000	29.12.2023	31.01.2024	2,08%
	Fester Vorschuss	67'000'000	28.12.2023	26.01.2024	2,09%
	Fester Vorschuss	21'700'000	30.11.2023	29.02.2024	2,05%
	Fester Vorschuss	26'000'000	28.09.2023	28.03.2024	2,08%
	Fester Vorschuss	46'000'000	30.11.2023	29.12.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	67'000'000	28.11.2023	28.12.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	46'000'000	31.10.2023	30.11.2023	2,03%
	Fester Vorschuss	47'000'000	29.09.2023	31.10.2023	2,04%
	Fester Vorschuss	47'700'000	31.08.2023	30.11.2023	2,13%
	Fester Vorschuss	47'000'000	31.08.2023	29.09.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	68'000'000	28.08.2023	28.11.2023	2,14%
	Fester Vorschuss	87'700'000	31.07.2023	31.08.2023	2,06%
	Fester Vorschuss	47'000'000	31.07.2023	31.08.2023	2,04%
	Fester Vorschuss	68'000'000	28.07.2023	28.08.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	87'700'000	30.06.2023	31.07.2023	2,06%
	Fester Vorschuss	69'000'000	29.06.2023	28.07.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	47'000'000	28.06.2023	31.07.2023	2,03%

Anhang (Fortsetzung)

Verzinsliche Hypotheken

Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von 1 bis 5 Jahren)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Festhypothek	21'700'000	29.02.2024	30.07.2027	1,62%
	Festhypothek	26'000'000	30.11.2023	30.11.2026	1,80%
	Festhypothek	10'000'000	31.08.2023	31.08.2028	2,14%
	Festhypothek	10'000'000	31.08.2023	31.08.2027	2,16%
	Festhypothek	50'000'000	31.03.2023	31.03.2027	1,98%
	Festhypothek	50'000'000	21.10.2020	21.10.2025	0,27%

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

Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

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

Anhang (Fortsetzung)

Vergütungen und Nebenkosten

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
	Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	n. a.	n. a.	5,00%
Bei der Rücknahme von Anteilen kann der Anlegerin/dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung auf Basis des Nettoinventarwertes belastet werden	n. a.	n. a.	2,00%	2,00%
Liquidationsbetreffnis	n. a.	n. a.	0,50%	0,50%

Zulasten des Fondsvermögens	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
	Verwaltungskommission: für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission auf Basis des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird	0,60%	0,60%	1,00%
Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken stellt die Fondsleitung auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises eine Entschädigung in Rechnung, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird	n. a.	n. a.	2,00%	2,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten zugunsten der Fondsleitung	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission auf Basis der Baukosten	n. a.	n. a.	3,00%	3,00%
Honorar Liegenschaftsverwaltung: für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften auf Basis der jährlichen Nettomietzinseinnahmen	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%
Depotbankkommission: für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Gesamtvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerin/den Anleger auf Basis des Bruttobetrag der Ausschüttung	0,125%	0,125%	0,50%	0,50%

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur

Per 30. Juni 2024	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll-Mietertrag ¹
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Wohnbauten													
	Aarau, Bachstrasse 95–105	91	3'475	3'569	1956	100%	21'874'006	1,58%	12'946'000	1,42%	22'230'000	1,58%	821'293
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	162	4'944	14'234	1967	100%	46'033'390	3,33%	22'372'000	2,46%	46'220'000	3,28%	1'560'336
	Basel, Blotzheimerstrasse 29–35	87	3'214	2'300	1979	100%	15'256'752	1,11%	10'972'000	1,21%	13'900'000	0,99%	647'858
	Basel, Claragraben 45	9	760	381	1928	100%	4'024'551	0,29%	3'769'000	0,41%	3'290'000	0,23%	146'994
	Basel, Kirchgasse 7	23	1'045	350	1962	100%	5'779'675	0,42%	4'205'000	0,46%	5'120'000	0,36%	226'580
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	35	1'609	502	1962	100%	7'305'307	0,53%	6'730'000	0,74%	8'000'000	0,57%	344'376
	Bern, Eigerstrasse 78	55	1'364	1'563	1956	100%	11'702'495	0,85%	5'627'823	0,62%	12'090'000	0,86%	460'224
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	27	2'887	1'706	1930	100%	15'710'899	1,14%	9'601'700	1,05%	15'150'000	1,07%	528'837
	Carouge, Rue du Léopard 5	24	1'037	315	1984	100%	6'489'851	0,47%	7'641'750	0,84%	8'020'000	0,57%	357'169
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	18	1'273	430	1935	100%	10'447'287	0,76%	4'840'800	0,53%	9'250'000	0,66%	361'317
	Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	111	3'806	4'261	1975	100%	23'027'130	1,67%	13'482'630	1,48%	22'540'000	1,60%	1'006'556
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2–8	351	14'878	10'840	1973	100%	43'557'630	3,16%	51'161'244	5,62%	43'470'000	3,08%	2'560'172
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	48	1'536	1'851	1968	100%	12'477'900	0,90%	6'016'479	0,66%	12'900'000	0,91%	432'661
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	269	10'291	13'960	1969	100%	47'060'601	3,41%	34'399'573	3,78%	50'400'000	3,57%	2'115'303
	Freiburg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	94	4'107	5'799	1955	100%	25'283'262	1,83%	15'264'000	1,68%	25'640'000	1,82%	950'458
	Genf, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	35	4'022	816	1928	100%	35'984'880	2,61%	15'701'600	1,72%	31'880'000	2,26%	876'176
	Genf, Chemin de Roches 1, 3	46	2'639	634	1935	100%	13'224'498	0,96%	10'716'800	1,18%	17'970'000	1,27%	781'250
	Genf, Rue des Délices 1	30	2'230	549	1935	100%	13'761'109	1,00%	8'410'400	0,92%	13'500'000	0,96%	563'407
	Genf, Rue Fallier 7	26	996	520	1938	100%	10'318'094	0,75%	4'153'600	0,46%	8'930'000	0,63%	287'744
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	34	1'522	3'310	1963	100%	6'550'551	0,47%	5'916'633	0,65%	6'515'000	0,46%	283'251
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	141	3'612	9'736	1969	100%	18'893'545	1,37%	16'346'536	1,80%	18'060'000	1,28%	724'107
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	27	1'436	846	1959	100%	8'127'113	0,59%	5'139'854	0,56%	7'565'000	0,54%	303'878
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	139	5'725	4'501	1963	100%	36'292'968	2,63%	20'413'892	2,24%	32'940'000	2,34%	1'423'728
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	29	1'547	667	1951	100%	5'870'944	0,43%	6'042'176	0,66%	6'635'000	0,47%	384'050
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	17	1'104	1'213	1936	100%	6'714'203	0,49%	4'541'790	0,50%	6'610'000	0,47%	255'594
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	173	6'887	4'631	1968	100%	34'969'187	2,53%	26'804'866	2,94%	38'480'000	2,73%	1'745'052
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	75	2'895	1'540	1970	100%	18'561'896	1,34%	9'532'500	1,05%	18'700'000	1,33%	809'197
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	36	2'217	548	1940	100%	13'052'199	0,95%	6'278'821	0,69%	13'085'000	0,93%	469'699
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	29	1'278	2'284	1978	100%	7'723'299	0,56%	4'359'456	0,48%	6'980'000	0,49%	210'439
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	79	3'006	2'648	1967	100%	13'766'062	1,00%	8'645'000	0,95%	10'800'000	0,77%	565'644
	Neuenburg, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	110	3'926	4'562	1959	100%	13'686'538	0,99%	18'089'846	1,99%	11'770'000	0,83%	696'424
	Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	59	3'291	12'062	1924	100%	18'903'378	1,37%	17'008'822	1,87%	18'460'000	1,31%	691'408
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	129	5'127	13'060	1960	100%	28'570'397	2,07%	18'604'650	2,04%	31'050'000	2,20%	1'224'388
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1–5	95	3'906	5'091	2009	100%	27'376'294	1,98%	14'277'661	1,57%	31'435'000	2,23%	1'137'464
	Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	88	3'938	4'017	1986	100%	25'731'999	1,86%	15'071'124	1,66%	25'020'000	1,77%	1'008'488
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	171	8'130	11'910	1961	100%	56'436'360	4,09%	33'348'418	3,66%	55'795'000	3,96%	1'704'286
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstrasse 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstrasse 2, 4	289	10'790	23'290	1989	100%	53'008'547	3,84%	38'413'194	4,22%	55'600'000	3,94%	2'131'424
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	32	1'277	760	1930	100%	8'351'865	0,61%	5'199'253	0,57%	8'340'000	0,59%	306'476
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	49	1'654	2'996	1962	100%	11'466'265	0,83%	6'388'550	0,70%	11'100'000	0,79%	436'800
	Vevey, Rue de l'Union 8	10	814	537	1930	100%	3'554'186	0,26%	3'311'582	0,36%	3'600'000	0,26%	154'461
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	189	4'392	3'558	1992	100%	21'137'626	1,53%	14'490'175	1,59%	18'070'000	1,28%	964'597
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	93	3'351	5'872	1965	100%	16'440'619	1,19%	13'148'359	1,44%	18'145'000	1,29%	733'661
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	62	3'109	4'364	1954	100%	14'605'194	1,06%	10'041'000	1,10%	14'755'000	1,05%	662'286
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17–25	62	4'282	6'411	1961	100%	19'018'882	1,38%	14'407'627	1,58%	20'780'000	1,47%	781'534
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14–18	77	3'573	2'779	1952	100%	23'856'761	1,73%	13'536'725	1,49%	25'370'000	1,80%	896'577
	Zollikerberg, Im Ahorn 7–15	199	9'268	20'314	1971	100%	58'000'596	4,20%	37'989'293	4,17%	69'990'000	4,96%	2'262'741
	Zürich, Feldeggstrasse 10	7	126	286	1913	100%	3'054'649	0,22%	1'137'756	0,12%	3'380'000	0,24%	92'934
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	86	3'417	4'025	1973	100%	28'116'590	2,04%	16'207'196	1,78%	28'235'000	2,00%	925'830
	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%	71'392'192	5,17%	32'739'386	3,60%	81'700'000	5,79%	2'065'276
	Zürich, Im Altried 1, 3	251	9'674	19'063	1983	100%	66'942'893	4,85%	50'291'082	5,52%	68'500'000	4,86%	2'368'040
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	55	1'624	1'685	1989	100%	13'824'618	1,00%	9'926'238	1,09%	15'640'000	1,11%	507'243
	Wohnbauten	4'594	190'883	257'480	-	100%	1'123'317'732	81,37%	745'661'160	81,90%	1'153'605'000	81,80%	43'955'683

¹ Ohne Mietzinsverbilligung in Höhe von CHF 15'525.

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 30. Juni 2024	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll-Mietertrag ¹
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
	Übertrag Wohnbauten	4'594	190'883	257'480	–	100%	1'123'317'732	81,37%	745'661'160	81,90%	1'153'605'000	81,80%	43'955'683
	Kommerziell genutzte Liegenschaften												
	Freiburg, Avenue de la Gare 1	21	1'804	518	1934	100%	8'538'635	0,62%	8'024'300	0,88%	7'920'000	0,56%	514'755
	Zug, Bahnhofstrasse 21	29	2'422	723	1980	100%	18'535'850	1,34%	10'648'000	1,17%	16'560'000	1,17%	640'266
	Zürich, Feldeggstrasse 12/Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'318'229	2,20%	13'467'318	1,48%	35'940'000	2,55%	1'171'676
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	79	6'659	2'060	–	–	57'392'714	4,16%	32'139'618	3,53%	60'420'000	4,28%	2'326'697
	Gemischte Bauten												
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,81%	9'004'000	0,99%	10'220'000	0,72%	450'964
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'100	3'159	1979	100%	26'930'273	1,95%	18'135'000	1,99%	26'975'000	1,91%	1'275'728
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'684	3'166	1989	100%	34'903'811	2,53%	17'861'250	1,96%	37'320'000	2,65%	1'509'203
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'810'286	3,54%	35'840'324	3,94%	41'150'000	2,92%	1'997'973
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	41	1'901	1'725	1983	100%	12'587'647	0,91%	7'389'656	0,81%	13'120'000	0,93%	482'278
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	115	4'988	1'713	1965	100%	33'987'259	2,46%	24'839'876	2,73%	34'000'000	2,41%	838'895
	Zürich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,87%	4'365'268	0,48%	12'855'000	0,91%	385'282
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,40%	15'170'239	1,67%	20'690'000	1,47%	841'734
	Gemischte Bauten	806	29'498	16'852	–	–	199'713'463	14,47%	132'605'613	14,57%	196'330'000	13,92%	7'782'055
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten												
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Gesamttotal	5'479	227'039	276'392	–	–	1'380'423'909	100,00%	910'406'391	100,00%	1'410'355'000	100,00%	54'064'436

¹ Ohne Mietzinsverbilligung in Höhe von CHF 15'525.

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 2024	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹						Zimmer		Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen	
		CHF	%	CHF	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	
Wohnbauten																									
	Aarau, Bachstrasse 95-105	807'624	1,53%	13'019	20	20	25	1	0	66	3'475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	1'518'882	2,87%	41'453	8	10	44	9	0	71	4'736	0	0	0	0	12	208	0	0	0	0	0	0	79	
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	633'775	1,20%	13'056	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	0	20	431	0	0	0	0	1	10	34	
	Basel, Claragraben 45	146'982	0,28%	12	0	2	0	5	0	7	667	1	68	0	0	1	25	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, Kirchgasse 7	223'355	0,42%	3'225	4	16	0	0	0	20	860	0	0	1	48	1	87	1	50	0	0	0	0		
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	335'524	0,63%	8'852	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30	3	122	0	0	0	0	0	0	3	
	Bern, Eigerstrasse 78	449'528	0,85%	10'696	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	509'899	0,96%	8'538	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	353'071	0,67%	4'098	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	354'576	0,67%	6'741	0	5	9	3	1	18	1'273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	987'555	1,87%	19'001	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	2'520'520	4,77%	39'652	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'305	21	954	2	1'144	2	226	2	226	191	
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	425'430	0,81%	7'231	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	2'108'003	3,99%	7'300	14	40	30	27	7	118	9'383	1	240	1	9	28	583	0	0	0	3	76	0	118	
	Freiburg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	941'882	1,78%	8'576	5	8	20	17	9	59	4'107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	34	
	Genf, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	849'363	1,61%	26'813	0	4	3	13	14	34	3'817	0	0	1	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Chemin de Roches 1, 3	768'809	1,45%	12'440	0	21	10	10	0	41	2'228	2	219	2	174	1	18	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Rue des Délices 1	557'592	1,06%	5'815	0	0	8	9	7	24	1'951	5	265	0	0	1	14	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Rue Fallier 7	284'053	0,54%	3'691	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	280'724	0,53%	2'527	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/ Unterrütistrasse 7, 9	687'053	1,30%	37'054	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	299'303	0,57%	4'576	0	7	4	9	1	21	1'436	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	5	
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	1'340'939	2,54%	82'789	23	11	25	9	16	84	5'345	4	192	1	109	0	0	0	0	0	3	79	0	47	
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	378'481	0,72%	5'569	1	20	5	0	0	26	1'389	1	50	0	0	1	21	0	0	0	1	87	0	0	
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	254'548	0,48%	1'046	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	1'719'826	3,25%	25'227	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	776'916	1,47%	31'802	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	464'718	0,88%	4'861	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	185'331	0,35%	25'108	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	546'574	1,03%	19'070	0	24	18	0	6	48	3'006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	
	Neuenburg, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	676'761	1,28%	19'662	2	2	20	18	0	42	3'594	4	332	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	63	
	Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	686'356	1,30%	5'052	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	1'219'466	2,31%	4'425	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	1'125'530	2,13%	11'933	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	970'592	1,84%	37'896	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	1'703'066	3,22%	371	3	4	26	28	18	79	7'388	0	0	1	92	11	436	1	214	2	0	0	0	77	
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstrasse 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstrasse 2, 4	2'103'252	3,98%	27'672	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	304'899	0,58%	1'576	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	430'174	0,81%	6'626	0	10	14	4	0	28	1'654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	20	
	Vevey, Rue de l'Union 8	154'160	0,29%	301	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	939'563	1,78%	25'034	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	715'737	1,35%	17'924	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	660'006	1,25%	1'830	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	780'046	1,48%	1'488	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	891'752	1,69%	4'825	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	2'229'116	4,22%	33'074	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	0	15	315	0	0	0	0	0	0	97	
	Zürich, Feldegstrasse 10	90'972	0,17%	1'963	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	913'116	1,73%	12'714	0	10	18	18	0	46	3'108	0	0	0	0	12	309	0	0	1	0	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	2'061'927	3,90%	3'348	0	48	57	47	0	152	7'837	0	0	0	0	4	35	0	0	0	0	0	0	0	5
	Zürich, Im Altried 1, 3	2'353'978	4,45%	14'062	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	502'845	0,95%	4'398	7	5	6	6	0	24	1'584	0	0	0	0	2	40	0	0	0	0	0	0	29	
	Wohnbauten	43'224'149	81,79%	716'009	276	507	765	625	222	2'395	175'601	33	2'310	21	4'269	244	6'103	13	2'079	27					

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 30. Juni 2024	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹						Zimmer		Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen
		CHF	%	CHF	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
	Übertrag Wohnbauten	43'224'149	81,79%	716'009	276	507	765	625	222	2'395	175'601	33	2'310	21	4'269	244	6'103	13	2'079	27	520			1'861
	Kommerziell genutzte Liegenschaften																							
	Freiburg, Avenue de la Gare 1	502'989	0,95%	11'766	2	0	3	0	0	5	269	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0			0
	Zug, Bahnhofstrasse 21	593'537	1,12%	46'729	0	1	1	0	0	2	205	2	762	10	1'087	4	342	0	0	2	26			9
	Zürich, Feldeggstrasse 12/Bellerivestrasse 20	1'157'784	2,19%	13'893	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0			6
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	2'254'309	4,27%	72'388	2	1	4	2	0	9	753	6	1'046	33	4'360	11	474	0	0	5	26			15
	Gemischte Bauten																							
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	450'333	0,85%	631	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186			4
	Binningen, Hauptstrasse 4	1'168'147	2,21%	107'581	0	0	7	5	0	12	1'139	7	2'294	4	801	11	672	2	83	1	111			43
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	1'497'172	2,83%	12'032	0	7	11	13	3	34	3'131	1	55	6	1'282	6	216	0	0	0	0			85
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	1'865'150	3,53%	132'822	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	481'438	0,91%	840	0	1	3	6	0	10	1'071	1	730	0	0	1	100	0	0	1	0			28
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	688'079	1,30%	150'816	10	10	11	10	0	41	2'843	5	662	6	1'094	9	389	0	0	0	0			54
	Zürich, Hammerstrasse 12	384'699	0,73%	583	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0			0
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	833'003	1,58%	8'730	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0			42
	Gemischte Bauten	7'368'021	13,94%	414'035	28	48	65	53	8	202	15'906	20	4'134	55	6'366	55	2'118	5	677	6	297			463
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten																							
	Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Gesamttotal	52'846'479	100,00%	1'202'432	306	556	834	680	230	2'606	192'261	59	7'490	109	14'995	310	8'695	18	2'756	38	843			2'339

¹ Leerstände, Verluste aus Forderungen und Delkrede.

Bewertungsbericht



CBRE (Geneva) SA
Quai des Bergues 17
CH-1201 Genève
Tel +41 (0) 44 226 30
Fax +41 (0) 44 226 30
www.cbre.com

BEWERTUNGSTESTAT

Auftrag

Die Zurich Invest AG hat CBRE (Geneva) SA damit beauftragt, eine Marktwertschätzung in deutscher Sprache für die 62 Liegenschaften des Fonds «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 30. Juni 2024. Die Marktwerte werden grundsätzlich einzeln, d.h. auf Liegenschaftsebene, innerhalb des Gesamtportfolios ermittelt. Der Gesamtwert des Portfolios ergibt sich folglich aus der Summe der zu schätzenden Einzelwerten. Die CBRE (Geneva) SA ist FINMA akkreditierter Schätzungsexperte des genannten Fonds.

Bewertungsstandards

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne von Art. 92 der Kollektivanlageverordnung, anhand der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) sowie in Anlehnung an die Definition der 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 (Cashflow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstige Renovierungen, Leerstandszeiten etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. 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 Leerstand und Mietausfälle, die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten, etc.) und die Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cashflows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst. Für die Berechnung des Restwertes ab dem elften Jahr kommt eine statische Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Exit-Cashflows (mit einem realen Kapitalisierungszinssatz) zur Anwendung. Der Restwert wird dabei auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Bewertungsbericht (Fortsetzung)

Für die «angefangenen Bauten» kommt ebenfalls die DCF-Methode zur Anwendung. Basis bildet dabei die Bewertung per Fertigstellung. Noch anfallende Gestehungskosten und Risikomargen, Finanzierungskosten sowie die erst später fliessenden Mieterträge im Betrachtungszeitraum werden dabei gemäss Zeithorizont berücksichtigt.

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 2024 auf **1'410'355'000** Schweizer Franken und im Detail wie folgt ein:

Kennzahl	30.06.2024	30.06.2023
Marktwert	CHF 1'410'355'000	CHF 1'382'895'000
Anzahl bewertete Liegenschaften	62	62
Marktwertgewichtete Bruttorendite (J1)	4,44%	3,92%
Marktwertgewichtete Nettorendite (J1)	3,07%	3,11%
Marktwertgewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)	2,81%	2,75%

Per 30. Juni 2023 (Vorjahr) wurden 62 Liegenschaften bewertet. Damit präsentiert sich das Portfolio zu den Stichtagen bezüglich der Anzahl der Liegenschaften unverändert.

Kommentar des Schätzungsexperten zur Wertentwicklung

Zur Bekämpfung der Inflation in der Schweiz hob die SNB (Schweizerische Nationalbank) im Juni 2022 erstmals die Leitzinsen nach Jahren der Negativzinspolitik an. Per Stichtag 30. Juni 2024 notiert der Leitzins bei 1,25 Prozent (nach zwei Senkungen um je 25 Basispunkte binnen Jahresfrist). Die Zinslandschaft hat einen signifikanten Einfluss auf die Immobilienmärkte. Möglicherweise werden Alternativanlagen – relativ gesehen – attraktiver und Finanzierungskosten für Immobilien steigen. Dies kann zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft im Immobilienmarkt führen, welche sich durch das relativ träge Verhalten am Immobilienmarkt auch erst verzögert zeigen kann.

Durch erteilte Baubewilligungen für Projekte mit Potential («Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich, «Liebenauweg» in Luzern und «Baarerstrasse» in Zug) liegen signifikant wertsteigernde Umstände vor. Durch diese Liegenschaften (insbesondere «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich, + 26,99 Millionen Schweizer Franken) zeigt sich, entgegen dem allgemeinen Marktumfeld, eine signifikant positive Wertänderung über das Portfolio. Für das übrige zu bewertende Portfolio liegen solche wertsteigernden Umstände lediglich in eingeschränktem Umfang vor. Hier zeigt sich dies insbesondere durch Anpassung der Marktmieten in einem aufsteigenden Flächenmarkt, jedoch verbunden mit höheren Instandsetzungskosten und Renditeerwartungen.

Erhöhte Marktvolatilität

Wir weisen Sie auf den derzeitigen weltweiten Inflationsdruck (der zu höheren Zinsen führt) hin, der das Potenzial für negative Kapitalwertbewegungen und eine erhöhte Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat. In der Schweiz lag die Teuerungsrate seit Juni 2023 jedoch unter 2 Prozent. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Kredit- und Investitions-

Bewertungsbericht (Fortsetzung)

entscheidungen sollten diese erhöhte Volatilität und das Potenzial für sich verschlechternde Marktbedingungen widerspiegeln. Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind. Gegebenenfalls empfehlen wir, die Bewertung genau zu überwachen, da wir weiterhin beobachten, wie die Märkte auf sich entwickelnde 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, Verwaltung und steuerliche Erwägungen sowie die aktuelle und historische Bodennutzung.

Nachhaltigkeit kann sich auf den Wert eines Vermögenswertes auswirken. Wertermittler spiegeln Märkte wider, sie führen sie nicht in eine Richtung. In den Fällen, in denen wertrelevante Auswirkungen der Nachhaltigkeit vorhanden sind, spiegeln wir unser Verständnis davon wider, wie Marktteilnehmer Nachhaltigkeitsanforderungen in ihre Angebote einbeziehen und welche Auswirkungen dies auf die Marktbewertungen hat.

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 von Zurich Invest AG den Umsatz von zehn Prozent von CBRE (Geneva) SA nicht übersteigt.

Zürich, 30. Juni 2024



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS

Senior Director

RICS Registered Valuer



Yves CACHEMAILLE, MRICS

Senior Director

RICS Registered Valuer

Bericht der Revisionsstelle



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

Basel, 30. August 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

ZIF Immobilien Direkt Schweiz, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 6-9, 26-36) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, unter anderem die im Kapitel «Nachhaltigkeit im Immobilienanlagenportfolio» beschriebenen Informationen und insbesondere für die auf der Seite 23 aufgeführte Berichterstattung über die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS), aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Bericht der Revisionsstelle (Fortsetzung)



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht der Revisionsstelle (Fortsetzung)



Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Michael Gurdan
Zugelassener Revisionsexperte

Zurich Invest AG

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



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

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

