

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

# Halbjahresbericht 2022/2023

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art Immobilienfonds für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger



# Inhalt

Verwaltung und Organe	3
Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger	4
Wichtiges in Kürze	5
Bericht des Portfoliomanagements	7
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Anhang	10

**Titelbild**

Hammerstrasse 12 in Zürich:

Eine attraktive Liegenschaft mit stabilen Mietzinseinnahmen in der Stadt Zürich.

# 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
	Tom Osterwalder	Stellvertretender Geschäftsleiter
	Marcel Rova	Mitglied
	Christoph Hug	Mitglied
	Renato Ramella	Mitglied
	Marvin Simoni	Mitglied
	Sébastien Dirren	Mitglied

## Depotbank

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

## Regelmässiger ausserbörslicher Handel

Bank J. Safra Sarasin AG, Alfred-Escher-Strasse 50, 8002 Zürich (vorher: Banque Cantonale Vaudoise, Wechsel während der Berichtsperiode)

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

## Zahlstelle

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

## Vertriebsträger

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

## Akkreditierte Schätzungsexpertinnen und -experten

CBRE (Geneva) SA

- Sönke Thiedemann
- Yves Cachemaille

## Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

## Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Schweiz AG, Industriestrasse 21, 8304 Wallisellen

Wincasa AG, Theaterstrasse 17, 8400 Winterthur

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

# Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

## Änderung des Fondsvertrages

Der Fondsvertrag des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» inkl. Anhang wurde geändert. Die Änderungen setzen zwingende regulatorische Vorgaben um und wurden daher von der FINMA am 6. Juli 2022 ohne vorangehende Publikation genehmigt. Der angepasste Fondsvertrag ist am 11. Juli 2022 in Kraft getreten und ersetzt die Version vom 25. Juli 2019.

## Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

In der Berichtsperiode erfolgte kein Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank. Die Fondsleitung hat die Organisation des ausserbörslichen Anteilshandels während der Berichtsperiode an die Bank J. Safra Sarasin AG, Zürich, übertragen.

## Änderungen des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

## Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

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

## Angaben zu Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

# Wichtiges in Kürze

## Eckdaten

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

## Anteile

		31.12.2022	30.06.2022 <sup>1</sup>
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	107.12	108.51
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	107.12	108.51
Ausserbörslicher Kurs	CHF	120.00	127.50

## Vermögensrechnung

		31.12.2022	30.06.2022 <sup>1</sup>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'398'470'000	1'398'470'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'262'981'556	1'272'826'680
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'409'653'934	1'405'537'960
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	25,15	23,83
Fremdkapitalquote	in Prozent	27,02	25,85
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	0,97	0,10
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	0,75	0,87
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'028'831'132	1'042'167'864

## Angaben frühere Jahre

Berichtsjahr	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.06.2021	1'018'859'456	106.09
30.06.2022	1'042'167'864	108.51
31.12.2022	1'028'831'132	107.12

<sup>1</sup> Per 31.12.2021 wurde kein Halbjahresbericht erstellt, weshalb die Werte per 30.06.2022 als Vergleichsbasis dargestellt werden.

## Wichtiges in Kürze (Fortsetzung)

## Erfolgsrechnung

		01.07.2022–31.12.2022	01.07.2021–30.06.2022 <sup>4</sup>
Mietzinseinnahmen	CHF	25'451'031	50'190'346
Mietzinsausfallrate	in Prozent	3,15	4,06
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3,20	3,03
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-2'792'996	-5'111'335
Nettoertrag	CHF	13'074'595	25'725'403
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	23'224'332
Gesamterfolg	CHF	13'074'595	48'949'735

## Rendite und Performance

		31.12.2022	30.06.2022
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n.a.	2,75
Ausschüttungsrendite <sup>1</sup>	in Prozent	n.a.	2,16
Ausschüttungsquote	in Prozent	n.a.	99,68
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2</sup>	in Prozent	1,25	4,80
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2</sup>	in Prozent	1,00	3,58
Performance <sup>2</sup>	in Prozent	1,21	4,92
Anlagerendite <sup>2</sup>	in Prozent	1,29	5,01
Nettorendite der fertigen Bauten <sup>2</sup>	in Prozent	1,44	2,84
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	61,56	61,41
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>3</sup>	in Prozent	0,79	0,79
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>1,3</sup>	in Prozent	0,88	0,84
Fondbetriebsaufwandquote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV) <sup>3</sup>	in Prozent	1,07	1,07
Agio <sup>1</sup>	in Prozent	12,02	17,50

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

<sup>2</sup> Berechnung für sechs Monate.

<sup>3</sup> Berechnung für die vergangenen 12 Monate.

<sup>4</sup> Per 31.12.2021 wurde kein Halbjahresbericht erstellt, weshalb die Werte von der Periode vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 als Vergleichsbasis dargestellt werden.

# Bericht des Portfoliomanagements

1. Juli 2022 bis  
31. Dezember 2022

## Aktivitäten des Portfoliomanagements

Mit dem Abschluss eines Mietvertrages über 200 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Liegenschaft «Hauptstrasse» in Binningen konnte der grösste Leerstand im Gesamtportfolio abgebaut werden. Auf dieser gemischt genutzten Liegenschaft konnte damit die Leerstandsquote deutlich von 13,0 auf 5,7 Prozent reduziert werden. Die erhöhten Vermarktungsaktivitäten bei den zwei Liegenschaften im Tessin haben weiter zu einem deutlichen Rückgang der Leerstände beigetragen (von 24,0 Prozent per 30. Juni 2022 auf 7,1 Prozent per 31. Dezember 2022). Erhöhte Leerstände verzeichnen die zwei Liegenschaften «Liebenauweg» in Luzern und «Baarerstrasse» in Zug aufgrund der bevorstehenden Gesamtanierungen, wobei bis zu den Baustarts nach Möglichkeit noch Zwischenvermietungen angestrebt werden. Insgesamt konnte die bereits tiefe Mietzinsausfallrate des Portfolios von 4,06 Prozent per 30. Juni 2022 nochmals deutlich auf 3,15 Prozent per 31. Dezember 2022 verbessert werden. Diese positive Entwicklung ist das Resultat erfolgreicher Vermietungen und einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum an zentralen Lagen. Per Ende des Jahres 2022 kann eine Vermietungsquote von 97,5 Prozent ausgewiesen werden.

Im vergangenen Halbjahr konnte eine rechtskräftige Baubewilligung für die Liegenschaft «Liebenauweg» in Luzern erwirkt werden. Die Wohnliegenschaft an sehr attraktiver Wohnlage in der Stadt Luzern wird energetisch saniert und verdichtet. Das bestehende Attika-Geschoss wird dabei zurückgebaut und ein Vollgeschoss zuzüglich Attika aufgestockt. Die heutige vermietbare Fläche von 1'270 m<sup>2</sup> kann um rund ein Drittel erhöht werden. Der Baubeginn ist für Sommer 2024 geplant mit einer Fertigstellung im Sommer 2025. Die weiteren laufenden Entwicklungsprojekte konnten planmässig vorangetrieben und neue Potenzialanalysen initiiert werden. In der Berichtsperiode wurden keine Transaktionen getätigt.

## Entwicklung Erfolgs- und Vermögensrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 auf 25'451'031 Schweizer Franken. Nach Abzug von liegenschafts- und fondsbezogenen Aufwendungen resultiert in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres ein Fondsnettoertrag in der Höhe von 13'074'595 Schweizer Franken. Die Fremdfinanzierungsquote erhöht sich gegenüber dem Jahresabschluss leicht und beträgt per Stichtag 31. Dezember 2022 25,15 Prozent. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen liegt per Stichtag 31. Dezember 2022 bei 0,97 Prozent, was einer Erhöhung um 0,87 Prozentpunkte seit dem Jahresabschluss per 30. Juni 2022 entspricht. Per 31. Dezember 2022 wurden keine Verkehrswertschätzungen durch unabhängige Schätzungsexpertinnen und -experten durchgeführt. Im Rahmen des Jahresabschlusses per 30. Juni 2023 wird das gesamte Portfolio neu bewertet.

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

## Ausblick

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres stehen die Ertragsoptimierung, der Abschluss der Sanierung mit Aufstockung der Liegenschaft «Avenue de Beau Séjour» in Genf sowie das Vortreiben weiterer Entwicklungsprojekte im Fokus. Die Zurich Invest AG (ZIAG) plant die Kotierung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz an der SIX Swiss Exchange im November 2023 in Abhängigkeit von den Marktbedingungen.

# Vermögensrechnung

Aktiven	In CHF	31.12.2022	30.06.2022 <sup>1</sup>
	Bankguthaben auf Sicht		2'577'473
<b>Grundstücke</b>			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		0	0
Wohnbauten		1'135'805'000	1'135'805'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		61'225'000	61'225'000
Gemischte Bauten		201'440'000	201'440'000
Total Grundstücke		1'398'470'000	1'398'470'000
Sonstige Vermögenswerte		8'606'461	3'576'545
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>1'409'653'934</b>	<b>1'405'537'960</b>

Passiven	In CHF	31.12.2022	30.06.2022 <sup>1</sup>
	Kurzfristige Bankverbindlichkeiten		0
Darlehen und Kredite		0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-261'700'000	-243'200'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-10'057'803	-11'105'096
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-90'000'000	-90'000'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'047'896'132	1'061'232'864
Geschätzte Liquidationssteuern		-19'065'000	-19'065'000
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>1'028'831'132</b>	<b>1'042'167'864</b>

Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	01.07.2022–31.12.2022	01.07.2021–30.06.2022 <sup>2</sup>
	Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres		1'042'167'864
Bezahlte Ausschüttungen		-26'411'327	-26'411'327
Saldo aus dem Anteilsverkehr		0	0
Gesamterfolg		13'074'595	48'949'735
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen		0	770'000
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>		<b>1'028'831'132</b>	<b>1'042'167'864</b>

Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2022–31.12.2022	01.07.2021–30.06.2022 <sup>2</sup>
	Stand zu Beginn des Berichtsjahres		9'604'119
Ausgegebene Anteile		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>		<b>9'604'119</b>	<b>9'604'119</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>		<b>107.12</b>	<b>108.51</b>

<sup>1</sup> Per 31.12.2021 wurde kein Halbjahresbericht erstellt, weshalb die Werte per 30.06.2022 als Vergleichsbasis dargestellt werden.

<sup>2</sup> Per 31.12.2021 wurde kein Halbjahresbericht erstellt, weshalb die Werte von der Periode vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 als Vergleichsbasis dargestellt werden.

# Erfolgsrechnung

		01.07.2022–31.12.2022	01.07.2021–30.06.2022 <sup>2</sup>
<b>Ertrag</b>	In CHF		
	Erträge der Bank- und Postguthaben	2'823	0
	Mietzinseinnahmen	25'451'031	50'190'346
	Sonstige Erträge	16'477	21'301
	Negativzinsen	-3'864	-16'778
	Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
	<b>Total Ertrag</b>	<b>25'466'467</b>	<b>50'194'869</b>
<b>Aufwand</b>	In CHF		
	Erhaltene Negativzinsen	3'267	44'747
	Hypothekarzinsen	-798'807	-175'556
	Sonstige Passivzinsen	-13'607	-28'109
	Baurechtzinsen	0	0
	Unterhalt und Reparaturen	-2'792'996	-5'111'335
	Liegenschaftsaufwand	-917'145	-2'333'972
	Steuern und Abgaben	-2'313'602	-5'237'301
	Schätzungs- und Prüfaufwand	-104'184	-214'851
	Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
	<i>Zuweisung</i>	0	-770'000
	<i>Entnahme</i>	0	0
	Reglementarische Vergütungen an:		
	<i>die Fondsleitung als Verwaltungskommission</i>	-4'218'997	-8'236'439
	<i>die Fondsleitung als Liegenschaftsverwaltungskommission<sup>1</sup></i>	-1'021'180	-2'008'758
	<i>Depotbank</i>	-174'752	-306'722
	<i>Market Maker</i>	-35'833	-60'000
	Sonstige Aufwendungen	-4'037	-31'170
	<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-12'391'872</b>	<b>-24'469'466</b>
	Nettoertrag	13'074'595	25'725'403
	Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
Realisierter Erfolg	13'074'595	25'725'403	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	0	23'224'332	
<b>Gesamterfolg</b>	<b>13'074'595</b>	<b>48'949'735</b>	
<b>Verwendung des Erfolgs</b>	In CHF		
	Nettoertrag des Rechnungsjahres	13'074'595	25'725'403
	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
	Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
	Vortrag des Vorjahres	7'689'784	8'375'709
	Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	20'764'380	34'101'112
	Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	-26'411'327
	Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>20'764'380</b>	<b>7'689'784</b>	

<sup>1</sup> Die Kosten der Liegenschaftsverwaltung sind in den reglementarischen Vergütungen an die Fondsleitung inkludiert.

<sup>2</sup> Per 31.12.2021 wurde kein Halbjahresbericht erstellt, weshalb die Werte von der Periode vom 01.07.2021 bis 30.06.2022 als Vergleichsbasis dargestellt werden.

# Anhang

## Kennzahlen

In %	31.12.2022	30.06.2022
Mietzinsausfallrate	3,15%	4,06%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	25,15%	23,83%
Ausschüttungsrendite <sup>1</sup>	n.a.	2,16%
Ausschüttungsquote	n.a.	99,68%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61,56%	61,41%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>3</sup>	0,79%	0,79%
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>1,3</sup>	0,88%	0,84%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2</sup>	1,25%	4,80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2</sup>	1,00%	3,58%
Agio <sup>1</sup>	12,02%	17,50%
Performance <sup>2</sup>	1,21%	4,92%
Anlagerendite <sup>2</sup>	1,29%	5,01%

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

In CHF	31.12.2022	30.06.2022
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 des Vermögens	783'158'077	786'620'037
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine

### Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

### Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

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

Der Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften beträgt 92'260'000 Schweizer Franken.

### Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5 Prozent

Keine.

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

<sup>2</sup> Berechnung für sechs Monate.

<sup>3</sup> Berechnung für die vergangenen 12 Monate.

## Anhang (Fortsetzung)

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

### Verkaufsrestriktionen

US-Personen, selbst wenn sie in der Schweiz wohnhaft sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds erwerben. Privatpersonen dürfen Anteile dieses Immobilienfonds nur erwerben, wenn sie gemäss den relevanten gesetzlichen Bestimmungen als qualifizierte Anlegerinnen und Anleger gelten.

### Generelle Bemerkung

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

## Anhang (Fortsetzung)

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie verzinsliche Darlehen und Kredite

Während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2022/2023 hat der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» keine Kredite erhalten. Die Zinssätze für Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten sind während der gesamten Laufzeit fix.

### Verzinsliche Darlehen und Kredite

Keine.

### Andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige (< 1 Jahr)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	140'700'000	30.12.2022	31.03.2023	1,25%
	Fester Vorschuss	74'000'000	29.12.2022	30.01.2023	1,30%
	Fester Vorschuss	47'000'000	30.11.2022	28.02.2023	1,09%

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

Abgelaufene	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	50'000'000	31.10.2022	30.11.2022	0,81%
	Fester Vorschuss	142'200'000	30.09.2022	30.12.2022	0,92%
	Fester Vorschuss	50'000'000	30.09.2022	31.10.2022	0,80%
	Fester Vorschuss	74'000'000	29.09.2022	29.12.2022	0,97%
	Fester Vorschuss	142'200'000	31.08.2022	30.09.2022	0,20%
	Fester Vorschuss	50'000'000	29.08.2022	30.09.2022	0,22%
	Fester Vorschuss	48'000'000	29.08.2022	29.09.2022	0,21%
	Fester Vorschuss	144'200'000	29.07.2022	31.08.2022	0,15%
	Fester Vorschuss	45'200'000	30.06.2022	29.07.2022	0,39%
	Fester Vorschuss	100'000'000	29.04.2022	29.07.2022	0,00%
	Fester Vorschuss	98'000'000	28.02.2022	29.08.2022	-0,02%

### Verzinsliche Hypotheken

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

## Anhang (Fortsetzung)

## Vergütungen und Nebenkosten

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	31.12.2022	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2022
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%	5,00%
Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahme-kommission zugunsten der Fondsleitung auf Basis des Nettoinventarwertes belastet werden	n. a.	n. a.	2,00%	2,00%
Liquidationsbetreffnis	n. a.	n. a.	0,50%	0,50%

Zulasten des Fondsvermögens	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	31.12.2022	30.06.2022	31.12.2022	30.06.2022
Verwaltungskommission: für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission auf Basis des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird	0,60%	0,60%	1,00%	1,00%
Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken stellt die Fondsleitung auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises eine Entschädigung in Rechnung, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird	n. a.	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%	2,50%	4,00%	4,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission auf Basis der Baukosten	n. a.	n. a.	3,00%	3,00%
Honorar Liegenschaftsverwaltung: für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften auf Basis der jährlichen Nettomietzinseinnahmen	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%
Depotbankkommission: für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Gesamt-fondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger auf Basis des Bruttobetragtes der Ausschüttung	n. a.	0,125%	0,50%	0,50%

## Anhang (Fortsetzung)

## Liegenschafts- und Immobilienstruktur

Per 31. Dezember 2022	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll- Mietertrag <sup>1</sup>
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
<b>Wohnbauten</b>													
	Aarau, Bachstrasse 95-105	91	3'475	3'569	1956	100%	21'551'830	1,60%	11'510'000	1,46%	22'300'000	1,59%	395'810
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	162	4'944	14'234	1967	100%	46'033'390	3,41%	15'795'000	2,01%	46'645'000	3,34%	752'324
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	87	3'214	2'300	1979	100%	15'258'718	1,13%	9'746'000	1,24%	15'590'000	1,11%	313'364
	Basel, Claragraben 45	9	760	381	1928	100%	4'024'551	0,30%	3'348'000	0,43%	3'775'000	0,27%	71'925
	Basel, Kirchgasse 7	23	1'045	350	1962	100%	5'779'675	0,43%	3'735'000	0,47%	5'620'000	0,40%	109'674
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	35	1'609	502	1962	100%	7'305'307	0,54%	5'977'000	0,76%	8'360'000	0,60%	165'950
	Bern, Eigerstrasse 78	55	1'364	1'563	1956	100%	11'702'455	0,87%	5'100'000	0,65%	12'000'000	0,86%	220'326
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	27	2'887	1'706	1930	100%	15'705'172	1,16%	8'703'800	1,11%	15'800'000	1,13%	252'952
	Carouge, Rue du Léopard 5	24	1'037	315	1984	100%	6'357'065	0,47%	3'913'000	0,50%	7'960'000	0,57%	173'921
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	18	1'273	430	1935	100%	10'425'706	0,77%	2'992'300	0,38%	10'310'000	0,74%	176'342
	Chavannes-Renens, Rte de la Plaine 5	111	3'806	4'261	1975	100%	23'027'130	1,71%	12'038'063	1,53%	23'375'000	1,67%	491'152
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	356	14'823	10'839	1973	100%	43'530'291	3,23%	45'833'542	5,83%	43'745'000	3,13%	1'234'770
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	48	1'536	1'851	1968	100%	12'477'900	0,93%	5'182'261	0,66%	13'265'000	0,95%	212'148
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	272	10'291	13'960	1969	100%	46'951'255	3,48%	29'629'885	3,77%	51'030'000	3,65%	1'005'158
	Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	94	4'107	5'799	1955	100%	25'222'196	1,87%	13'465'800	1,71%	25'930'000	1,85%	456'714
	Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	33	4'018	782	1928	100%	27'925'065	2,07%	10'014'600	1,27%	25'700'000	1,84%	331'322
	Genève, Chemin de Roches 1, 3	46	2'634	634	1935	100%	13'053'909	0,97%	6'595'200	0,84%	17'295'000	1,24%	391'796
	Genève, Rue des Délices 1	30	2'230	549	1935	100%	13'761'109	1,02%	5'080'400	0,65%	13'720'000	0,98%	272'781
	Genève, Rue Fallier 7	26	996	520	1938	100%	9'931'453	0,74%	2'870'000	0,36%	9'600'000	0,69%	148'094
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	34	1'522	3'310	1963	100%	6'544'713	0,49%	5'282'708	0,67%	6'920'000	0,49%	139'368
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	141	3'612	9'736	1969	100%	18'893'545	1,40%	14'080'000	1,79%	18'435'000	1,32%	349'545
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	27	1'436	846	1959	100%	8'127'113	0,60%	4'589'156	0,58%	8'000'000	0,57%	149'052
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	139	5'725	4'501	1963	100%	36'247'239	2,69%	18'226'690	2,32%	34'645'000	2,48%	690'012
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	29	1'547	667	1951	100%	5'870'819	0,44%	5'394'800	0,69%	6'485'000	0,46%	184'550
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	17	1'104	1'213	1936	100%	6'714'203	0,50%	4'055'170	0,52%	6'900'000	0,49%	126'132
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	173	6'887	4'631	1968	100%	34'555'315	2,56%	23'932'916	3,04%	38'830'000	2,78%	845'102
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	75	2'895	1'540	1970	100%	18'553'346	1,38%	8'850'000	1,13%	16'815'000	1,20%	391'756
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	36	2'217	548	1940	100%	13'027'135	0,97%	5'561'340	0,71%	13'355'000	0,95%	226'170
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	29	1'278	2'284	1978	100%	6'879'483	0,51%	3'861'300	0,49%	6'860'000	0,49%	140'070
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	79	3'006	2'648	1967	100%	13'766'062	1,02%	6'733'000	0,86%	11'390'000	0,81%	273'023
	Neuchâtel, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	110	3'926	4'562	1959	100%	13'521'544	1,00%	16'294'610	2,07%	12'580'000	0,90%	340'280
	Nyon, Château Mafroi 2, 6, 6bis, 7	59	3'291	12'062	1924	100%	18'811'424	1,40%	15'186'450	1,93%	18'225'000	1,30%	336'511
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	129	5'127	13'060	1960	100%	28'520'058	2,12%	16'025'010	2,04%	32'000'000	2,29%	589'624
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	95	3'906	5'091	2009	100%	27'376'294	2,03%	12'297'985	1,56%	31'385'000	2,24%	546'545
	Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	88	3'938	4'017	1986	100%	25'686'828	1,90%	13'456'361	1,71%	25'965'000	1,86%	497'580
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	172	8'130	11'910	1961	100%	56'436'360	4,19%	28'692'558	3,65%	57'480'000	4,11%	818'971
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr. 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr. 2, 4	289	10'790	23'291	1989	100%	52'952'553	3,93%	33'086'995	4,21%	54'250'000	3,88%	1'024'488
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	32	1'277	760	1930	100%	8'351'865	0,62%	4'642'190	0,59%	8'780'000	0,63%	149'773
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	49	1'654	2'996	1962	100%	11'466'265	0,85%	5'704'063	0,73%	11'815'000	0,84%	211'713
	Vevey, Rue de l'Union 8	10	814	537	1930	100%	3'554'186	0,26%	2'956'770	0,38%	3'720'000	0,27%	73'224
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	189	4'392	3'558	1992	100%	21'093'738	1,56%	13'680'000	1,74%	16'700'000	1,19%	465'526
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	93	3'351	5'872	1965	100%	16'354'330	1,21%	10'682'053	1,36%	18'555'000	1,33%	352'951
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	62	3'109	4'364	1954	100%	14'605'194	1,08%	8'926'000	1,13%	15'230'000	1,09%	314'484
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	62	4'282	6'411	1961	100%	19'018'682	1,41%	12'409'930	1,58%	21'120'000	1,51%	372'276
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	77	3'573	2'779	1952	100%	23'853'183	1,77%	10'672'600	1,36%	26'180'000	1,87%	418'671
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	199	9'268	20'314	1971	100%	57'508'844	4,26%	33'564'707	4,27%	68'720'000	4,91%	1'080'233
	Zürich, Feldeggstrasse 10	7	126	286	1913	100%	3'057'201	0,23%	980'000	0,12%	3'575'000	0,26%	45'210
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	86	3'417	4'026	1973	100%	27'814'349	2,06%	13'959'980	1,77%	28'900'000	2,07%	454'271
	Zürich, Glattwiesenstrasse 22, 24, 26, 28, 30/ Grosswiesenstrasse 2, 4, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	161	7'872	14'334	1954	100%	52'969'816	3,93%	28'199'890	3,58%	54'710'000	3,91%	979'708
	Zürich, Im Altried 1, 3	251	9'674	19'063	1983	100%	66'942'893	4,96%	43'317'950	5,51%	70'530'000	5,04%	1'139'983
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	55	1'624	1'685	1989	100%	13'799'221	1,02%	8'549'910	1,09%	14'730'000	1,05%	245'448
	<b>Wohnbauten</b>	<b>4'601</b>	<b>190'819</b>	<b>257'447</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>1'092'897'977</b>	<b>81,05%</b>	<b>635'382'943</b>	<b>81,13%</b>	<b>1'135'805'000</b>	<b>81,22%</b>	<b>21'148'772</b>

<sup>1</sup> Ohne Mietzinsverbilligung in der Höhe von CHF 39'823.

## Anhang (Fortsetzung)

## Liegenchafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2022	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücks- fläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll- Miettrag <sup>1</sup>
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
	<b>Übertrag Wohnbauten</b>	4'601	190'819	257'447	–	100%	1'092'897'977	81,05%	635'382'943	81,13%	1'135'805'000	81,22%	21'148'772
	<b>Kommerziell genutzte Liegenchaften</b>												
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	21	1'791	518	1934	100%	8'538'555	0,63%	7'079'000	0,90%	8'000'000	0,57%	249'695
	Zug, Bahnhofstrasse 21	26	2'422	723	1980	100%	18'345'849	1,36%	10'037'000	1,28%	16'200'000	1,16%	369'238
	Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'231'132	2,24%	11'600'000	1,47%	37'025'000	2,65%	568'968
	<b>Kommerziell genutzte Liegenchaften</b>	76	6'646	2'060	–	–	57'115'535	4,24%	28'716'000	3,65%	61'225'000	4,38%	1'187'901
	<b>Gemischte Bauten</b>												
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,83%	7'997'000	1,02%	10'690'000	0,76%	219'438
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'111	3'159	1979	100%	26'903'259	2,00%	17'017'000	2,17%	28'115'000	2,01%	628'748
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'682	3'166	1989	100%	34'850'914	2,58%	16'535'000	2,10%	37'770'000	2,70%	745'157
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'438'545	3,59%	32'000'290	4,07%	44'275'000	3,17%	975'132
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	42	1'901	1'725	1983	100%	12'500'997	0,93%	6'365'040	0,81%	13'230'000	0,95%	234'012
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	115	4'988	1'713	1965	100%	33'240'543	2,47%	22'318'000	2,84%	34'250'000	2,45%	590'912
	Zürich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,89%	3'760'000	0,48%	13'330'000	0,95%	186'534
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,43%	13'066'804	1,66%	19'780'000	1,41%	404'108
	<b>Gemischte Bauten</b>	807	29'507	16'852	–	–	198'428'444	14,72%	119'059'134	15,20%	201'440'000	14,40%	3'984'041
	<b>Angefangene Bauten</b>												
	Angefangene Bauten	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>Gesamt Total</b>	5'484	226'971	276'359	–	–	1'348'441'955	100,00%	783'158'077	100,00%	1'398'470'000	100,00%	26'320'713

<sup>1</sup> Ohne Mietzinsverbilligung in der Höhe von CHF 39'823.

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

## Anhang (Fortsetzung)

## Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2022	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle <sup>1</sup>						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 <sup>2</sup>	Anzahl																
<b>Wohnbauten</b>																												
	Aarau, Bachstrasse 95-105	394'170	1,55%	460	20	20	25	1	0	66	3'475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	743'490	2,92%	8'834	8	10	44	9	0	71	4'736	0	0	0	0	12	208	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	310'339	1,22%	2'425	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	0	20	431	0	0	0	0	0	0	1	10	0	34	
	Basel, Claragraben 45	71'925	0,28%	0	0	2	0	5	0	7	667	1	68	0	0	1	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, Kirchgasse 7	107'921	0,42%	578	4	16	0	0	0	20	860	0	0	1	48	1	87	1	50	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	164'695	0,65%	1'254	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30	3	122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
	Bern, Eigerstrasse 78	216'296	0,85%	4'030	46	1	0	0	0	47	1'344	0	0	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	239'715	0,94%	13'237	0	0	2	8	10	20	2'724	0	0	2	163	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Carouge, Rue du Léopard 5	169'792	0,67%	4'129	0	0	2	4	4	10	787	1	80	1	170	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	175'962	0,69%	-18	0	5	9	3	1	18	1'273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Chavannes-Renens, Rte de la Plaine 5	489'004	1,92%	2'148	22	22	0	0	22	66	3'806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	1'221'220	4,80%	13'522	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'319	17	885	2	1'144	2	226	2	226	2	226	2	200	
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	210'762	0,83%	1'386	0	8	8	8	0	24	1'536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	987'952	3,88%	17'206	14	40	30	27	7	118	9'383	1	240	1	9	28	583	0	0	0	0	3	76	0	0	0	121	
	Fribourg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	454'490	1,79%	2'225	5	8	20	17	9	59	4'107	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	34	
	Genève, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	318'740	1,25%	12'582	0	4	3	10	15	32	3'809	0	0	1	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genève, Chemin de Roches 1, 3	411'197	1,62%	-19'400	0	21	10	10	0	41	2'223	2	219	2	174	1	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Genève, Rue des Délices 1	272'392	1,07%	390	0	0	8	9	7	24	1'951	5	265	0	0	1	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Genève, Rue Fallier 7	144'498	0,57%	3'596	0	17	6	1	0	24	996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2		
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	137'409	0,54%	1'959	6	4	6	1	5	22	1'522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	345'572	1,36%	3'973	7	4	11	10	7	39	3'426	0	0	0	0	9	186	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	148'704	0,58%	348	0	7	4	9	1	21	1'436	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	5	
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	673'896	2,65%	16'116	23	11	25	9	16	84	5'345	4	192	1	109	0	0	0	0	0	0	3	79	0	0	0	47	
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	183'076	0,72%	1'474	1	20	5	0	0	26	1'389	1	50	0	0	1	21	0	0	0	0	1	87	0	0	0		
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	125'405	0,49%	727	1	0	1	0	9	11	1'104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	832'444	3,27%	12'657	20	27	44	23	0	114	6'226	0	0	1	426	1	235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57	
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	339'532	1,33%	52'224	7	6	12	10	0	35	2'839	0	0	0	0	4	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	226'708	0,89%	-538	5	21	8	0	0	34	2'165	2	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	97'533	0,38%	42'537	0	4	6	4	1	15	1'278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	207'991	0,82%	65'031	0	24	18	0	6	48	3'006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	
	Neuchâtel, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	335'047	1,32%	5'234	2	2	20	18	0	42	3'594	4	332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	63	
	Nyon, Château Mafroi 2, 6, 6bis, 7	333'218	1,31%	3'293	1	3	2	20	8	34	3'291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	586'980	2,31%	2'644	0	3	24	34	11	72	5'082	0	0	0	0	3	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	528'608	2,08%	17'936	0	4	17	14	1	36	3'785	0	0	0	0	8	120	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	
	Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	482'567	1,90%	15'013	0	0	6	18	8	32	3'925	0	0	0	0	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	
	Thalwil, Albisstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17/ Tödistrasse 62, 66, 68, 70, 71/Grundsteinweg 3, 5	816'474	3,21%	2'072	3	4	26	28	18	79	7'388	0	0	1	92	12	436	1	214	2	0	0	0	0	0	0	77	
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr. 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr. 2, 4	1'004'828	3,95%	19'660	0	5	44	33	3	85	8'746	0	0	1	205	37	1'232	4	565	1	42	0	0	0	0	0	161	
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	149'401	0,59%	372	5	5	10	0	1	21	1'249	1	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Vevey, Boulevard Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	211'882	0,83%	-169	0	10	14	4	0	28	1'654	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	20	
	Vevey, Rue de l'Union 8	72'538	0,29%	686	0	1	8	1	0	10	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	401'598	1,58%	63'928	12	12	24	4	0	52	3'420	5	464	3	303	14	205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115	
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	344'386	1,35%	8'565	0	0	12	16	8	36	3'123	0	0	0	0	22	228	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	308'069	1,21%	6'415	0	14	35	3	0	52	3'109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	365'263	1,44%	7'013	0	4	1	27	20	52	4'260	0	0	0	0	2	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	406'927	1,60%	11'744	18	6	31	5	1	61	3'394	2	103	0	0	2	76	0	0	0	1	0	0	0	0	0	11	
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	1'052'083	4,13%	28'149	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	0	15	315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	
	Zürich, Feldeggstrasse 10	44'460	0,17%	750	0	2	0	0	0	2	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	446'163	1,75%	8'108	0	10	18	18	0	46	3'108	0	0	0	0	11	249	0	0	0	2	60	0	0	0	0	27	
	Zürich, Glattwiesenstrasse 22, 24, 26, 28, 30/ Grosswiesenstrasse 2, 4, 8,																											

## Anhang (Fortsetzung)

## Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2022	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>Übertrag Wohnbauten</b>	20'650'181	81,14%	494'684	276	507	765	622	223	2'393	175'588	33	2'310	21	4'287	240	5'974	13	2'079	28	580	1'873
	<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>																					
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	238'315	0,94%	11'379	2	0	3	0	0	5	256	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0	0
	Zug, Bahnhofstrasse 21	338'484	1,33%	30'754	0	1	1	0	0	2	205	1	921	10	1'064	3	232	0	0	1	0	9
	Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	553'117	2,17%	15'851	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0	6
	<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	1'129'916	4,44%	57'984	2	1	4	2	0	9	740	5	1'205	33	4'337	10	364	0	0	4	0	15
	<b>Gemischte Bauten</b>																					
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	185'323	0,73%	-1'801	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186	4
	Binningen, Hauptstrasse 4	549'600	2,16%	79'147	0	0	7	5	0	12	1'139	7	2'294	4	813	11	672	2	83	1	111	43
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	726'467	2,85%	18'690	0	7	11	13	3	34	3'129	1	55	6	1'282	6	216	0	0	0	0	85
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	891'217	3,50%	83'915	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	232'124	0,91%	1'888	0	1	3	6	0	10	1'071	2	730	0	0	1	100	0	0	1	0	28
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	504'720	1,98%	86'192	10	10	11	10	0	41	2'843	5	662	6	1'094	9	389	0	0	0	0	54
	Zürich, Hammerstrasse 12	185'523	0,73%	1'011	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0	0
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	395'961	1,56%	8'147	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0	42
	<b>Gemischte Bauten</b>	3'670'934	14,42%	277'191	28	48	65	53	8	202	15'904	21	4'134	55	6'378	55	2'118	5	677	6	297	463
	<b>Angefangene Bauten</b>																					
	Angefangene Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>Gesamt Total</b>	25'451'031	100,00%	829'859	306	556	834	677	231	2'604	192'233	59	7'649	109	15'002	305	8'456	18	2'756	38	877	2'351

<sup>1</sup> Leerstände, Verluste aus Forderungen und Delkrede.

## Zurich Invest AG

Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

zurichinvest@zurich.ch, www.zurichinvest.ch

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG übernimmt keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für die Empfängerin bzw. den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung, zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten dar und ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung der Anlegerin bzw. des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Fondsleitung dieses Immobilienfonds ist die Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich. Sie verfügt über eine Fondsleitungsbewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Die Buchführung wird von der Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, erbracht. Depotbank ist die Banque Cantonale Vaudoise, Place St-François 14, 1003 Lausanne. Sämtliche Publikationen dieses Immobilienfonds werden auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) oder [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch) aufgeführt.

