

# ZIF Immobilien Direkt Schweiz

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



# Inhalt

Vorwort	3
Verkaufsrestriktionen	5
Verwaltung und Organe	6
Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger	7
Wichtiges in Kürze	8
Bericht des Portfoliomanagements	10
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
Anhang	26
Bewertungsbericht	34
Bericht der Revisionsstelle	37

**Titelbild**

Abschluss der Sanierung mit Aufstockung an der Avenue de Beau-Séjour in Genf per Ende Juni 2023.

## Vorwort



**Martin Gubler**  
CEO Zurich Invest AG

### Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser

Der Schweizer Immobilienmarkt steht derzeit im Fokus der Inflations- und Zinsentwicklung. Das Thema Inflation ist nicht vom Tisch, auch wenn die Inflationsrate in der Schweiz wie auch weltweit gesunken ist. Die Schweizer Nationalbank bleibt wachsam, denn die geldpolitische Gesamtlage ist komplex. Die Kerninflation, bei der Komponenten wie Energie und Nahrungsmittel ausgeklammert werden, geht nur langsam zurück. Die Notenbanken sind nach wie vor gefordert, sie auf ein tieferes Niveau zurückbringen. Bevorstehende Mietzinserhöhungen infolge des Anstiegs des Referenzzinssatzes wirken zwar tendenziell inflationstreibend, ermöglichen es uns aber gleichzeitig, die Erträge zu steigern. Damit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Bewertungen. Der Schweizer Immobilienmarkt schlägt sich im aktuellen Marktumfeld jedenfalls besser als andere europäische Immobilienmärkte, deren Wertentwicklung in höherem Masse rückläufig war.

Städtische Wohnliegenschaften in zentraler und bevorzugter Lage sowie starke Asset-Management-Fähigkeiten gelten nach wie vor als die wichtigsten Kernelemente eines resilienten Immobilienportfolios. Der Immobilienfonds für qualifizierte Anleger «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» setzt diese Elemente sehr gut um.

Die Nachfrage im Schweizer Mietwohnungsmarkt wird vor allem durch das starke Bevölkerungswachstum gestützt, das auch auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückgeht. So besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum in urbanen und zentralen Lagen. Im Kontrast dazu steht eine rückläufige Bautätigkeit, die sich vor allem in der geringen Anzahl an Baubewilligungen widerspiegelt. So vergrössert sich die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage. Mit steigenden Zinsen geraten die Immobilienpreise zwar zunehmend unter Druck, jedoch stützen stabile Vermietungszahlen die Ertragsaussichten und wirken sich positiv auf die Wertermittlung aus.

## Vorwort (Fortsetzung)

### Umweltrelevante Kennzahlen für Schweizer Immobilien publiziert

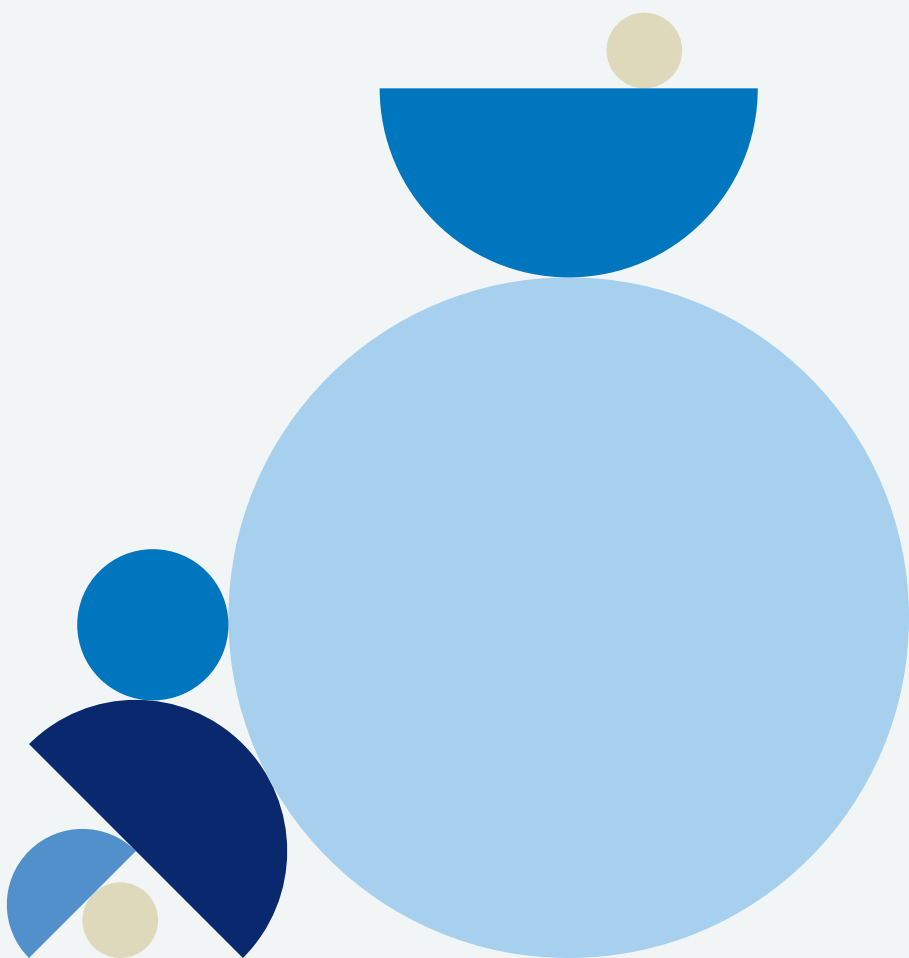
Es ist uns besonders wichtig, einen Beitrag zur Verlangsamung des Klimawandels zu leisten. Im letzten Jahresbericht 2021/2022 haben wir festgehalten, wie wir die Klimaziele mit einem klar definierten Massnahmenpaket erreichen möchten. Der Fonds verfolgt insofern eine nachhaltige Wachstumsstrategie. Dieses Jahr gehen wir einen Schritt weiter. Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) hat letztes Jahr eine Empfehlung für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen bei Immobilienfonds nach Schweizer Recht ausgesprochen. Wir haben die [umweltrelevanten Kennzahlen](#) für unseren Fonds nach diesen Empfehlungen berechnet und setzen die Empfehlungen somit bereits um. Damit erhöhen wir die Transparenz gegenüber unseren Anlegern und sorgen für Vergleichbarkeit mit anderen Immobiliengefässen.

Angesichts des herausfordernden Marktumfelds freut es mich sehr, dass sich der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» mit seiner nachhaltigen und konstanten Wachstumsstrategie weiterhin gut entwickelt. Wie wir Mitte Februar 2023 [berichteten](#), planen wir, je nach den Marktbedingungen den Immobilienfonds im November 2023 an die Börse zu bringen.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Treue.



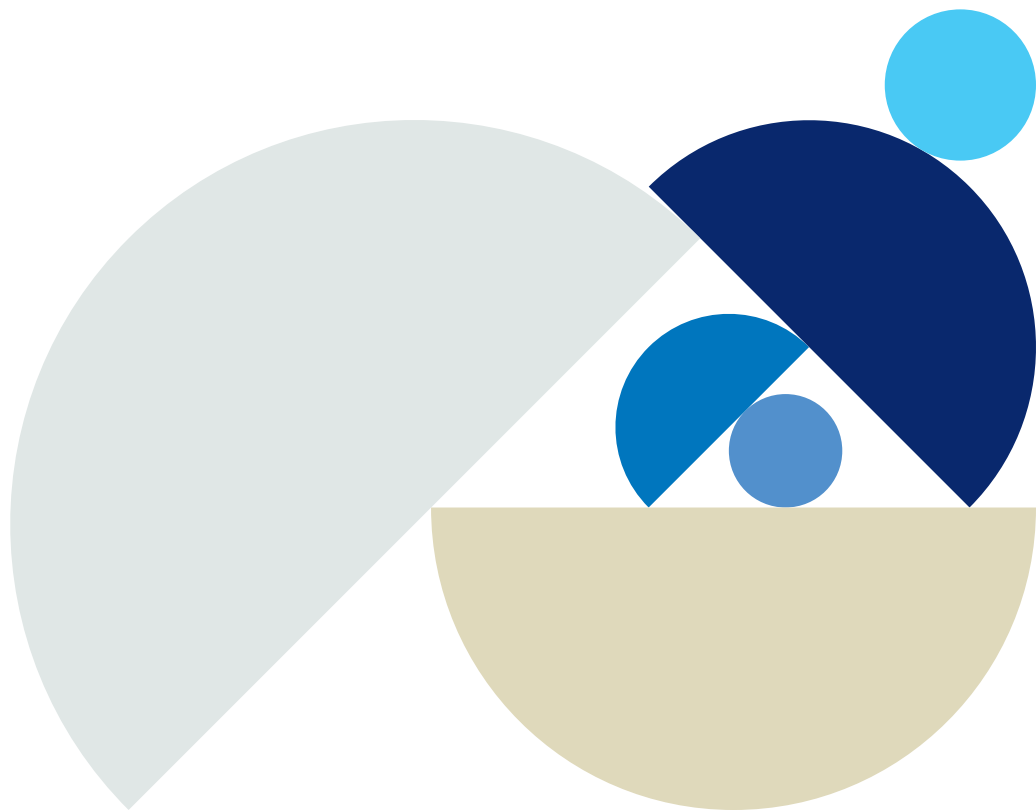
**Martin Gubler**  
CEO Zurich Invest AG



# Verkaufsrestriktionen

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art: Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2023  
Valorenummer: 43308927

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



# Verwaltung und Organe

## Fondsleitung

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Verwaltungsrat	Name	Funktion
	Kamila 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, 8022 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 in der Berichtsperiode zweimal geändert. Die ersten Anpassungen traten am 11. Juli 2022 nach Genehmigung durch die FINMA und ohne Publikation in Kraft. Die zweiten Anpassungen am Fondsvertrag wurden am 15. Mai 2023 über Swiss Fund Data ([swissfunddata.ch](https://www.swissfunddata.ch)) publiziert und am 19. Juni 2023 von der FINMA genehmigt. Die angepasste Version wurde am 26. Juni 2023 über Swiss Fund Data veröffentlicht. Der angepasste Fondsvertrag ist am 22. Juni 2023 in Kraft getreten und ersetzt die Version vom 11. Juli 2022.

## 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

## Anteile

		30.06.2023	30.06.2022
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	105.86	108.51
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	105.86	108.51
Ausserbörslicher Kurs	CHF	120.00	127.50
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real)	in Prozent	2,74	2,60

## Vermögensrechnung

		30.06.2023	30.06.2022
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'382'895'000	1'398'470'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'261'582'403	1'272'826'680
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'391'129'155	1'405'537'960
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	24,85	23,83
Fremdkapitalquote	in Prozent	26,91	25,85
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	1,56	0,10
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	1,10	0,87
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'016'729'493	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
30.06.2023	1'016'729'493	105.86



## Wichtiges in Kürze (Fortsetzung)

## Erfolgsrechnung

		01.07.2022–30.06.2023	01.07.2021–30.06.2022
Mietzinseinnahmen	CHF	51'274'234	50'190'346
Mietzinsausfallrate	in Prozent	2,98	4,06
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	3,02	3,03
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-5'025'999	-5'111'335
Nettoertrag	CHF	26'216'765	25'725'403
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-25'243'808	23'224'332
Gesamterfolg	CHF	972'956	48'949'735

## Rendite und Performance

		30.06.2023	30.06.2022
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2,75	2,75
Ausschüttungsrendite <sup>1</sup>	in Prozent	2,29	2,16
Ausschüttungsquote	in Prozent	100,74	99,68
Eigenkapitalrendite (ROE)	in Prozent	0,09	4,80
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	in Prozent	0,28	3,58
Performance	in Prozent	0,02	4,92
Anlagerendite	in Prozent	0,10	5,01
Nettorendite der fertigen Bauten	in Prozent	2,98	2,84
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	62,69	61,41
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	in Prozent	0,79	0,79
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>1</sup>	in Prozent	0,95	0,84
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER <sub>REF</sub> NAV)	in Prozent	1,08	1,07
Agio <sup>1</sup>	in Prozent	13,35	17,50

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

# Bericht des Portfoliomanagements

1. Juli 2022 bis  
30. Juni 2023

## «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 Zielportfolio. Das Geschäftsjahr 2022/2023 ist das zweite vollständige Jahr nach Abschluss der Aufbauphase. 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. Es ist vorgesehen – in Abhängigkeit vom Marktumfeld – im November 2023 den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» mittels Kotierung an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange einem breiteren Publikum zugänglich zu machen.

### Anlageziel und Anlagepolitik

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ist ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts mit einem starken Fokus auf Wohnnutzung bzw. gemischte Nutzung. Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und -erhaltung von Immobilien. Der Fonds investiert in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz und verfügt über eine breite regionale Diversifikation. Er verschafft qualifizierten Investoren Zugang zu einem Portfolio, das sich zum grössten Teil in Schweizer Grossstädten oder deren Agglomerationen befindet. Der Fonds eignet sich für in der Schweiz domizilierte qualifizierte Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die in erster Linie laufende Erträge suchen. Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz.

### Relevante Steuervorschriften

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

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

Diese steuerlichen Ausführungen entsprechen der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis. Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung, der Erlasse sowie der laufenden Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

### Erläuterung zur Jahresrechnung

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

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Wirtschaftliches Umfeld und Immobilienmärkte<sup>1</sup>

#### Ausgangslage und makroökonomische Situation

Mit dem Ausklang der pandemischen Lage sowie mit Beginn des Ukrainekrieges im Frühjahr 2022 kam es im Rahmen der angespannten Rohstoff- und Gütermärkte nach Jahren wieder zu einer spürbaren Inflation. Die Inflationsrate in der Eurozone entwickelte sich dabei deutlich ausgeprägter als in der Schweiz. Haupttreiber der Inflation waren zu Beginn der Krise angebotsseitige Verknappung durch gestörte Lieferketten und verringerte Angebotskapazitäten. Mit dem Ukrainekrieg begannen die Energiepreise zu steigen und die Inflation verfestigte sich durch ungebrochen hohe Nachfrage bei knappem und (bedingt durch höhere Rohstoffpreise) teurem Angebot. Die grössten Notenbanken weltweit sahen sich dazu angehalten, die Leitzinsen anzuheben. Für das Jahr 2023 wird ein deutlich unterdurchschnittliches Wachstum der Schweizer Wirtschaft von 1,1 Prozent, gefolgt von 1,5 Prozent im Jahr 2024 (Sportevent-bereinigtes BIP), erwartet. Langfristig wird gemäss Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ein Potenzialwachstum des BIP von 1,1 Prozent real angenommen.

Gemäss Rohstoffindex des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) lag der Hochpunkt der Rohstoffpreise im Q4 2022, wobei anschliessend im Jahr 2023 ein spürbarer Rückgang der Preise zu erkennen war. In der Schweiz waren gemäss Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik (BFS) im Hochbau Preissteigerungen von 8,2 Prozent beobachtbar (Oktober 2021 bis Oktober 2022). Der Baupreisindex erhöhte sich zwischen Oktober 2022 und April 2023 um 1 Prozent auf 113,9 Punkte. Dieses Ergebnis ist auf ein Preiswachstum sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau zurückzuführen. Schweizweit sind die Konsumentenpreise (Landesindex der Konsumentenpreise) im Jahr 2022 gemäss BFS durchschnittlich um 2,8 Prozent gestiegen. Zwischenzeitlich betrug die Inflationsrate gegenüber dem Vorjahresmonat 3,4–3,5 Prozent (August 2022 sowie Februar 2023). Dies liegt deutlich über dem Inflationsziel der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Zur Bekämpfung der Inflation in der Schweiz hob die SNB im Juni 2022 nach Jahren der Negativzinspolitik erstmals die Leitzinsen an. Per Stichtag 30. Juni 2023 steht der Leitzins bei 1,75 Prozent – somit wurde dieser Zinssatz in etwa einem Jahr um 250 Basispunkte angehoben. Daneben betrieb die SNB aktive Währungspolitik. Um eine importierte Inflation zu vermeiden, wurden Devisenbestände veräussert (allein im Q4 2022 gemäss Jahresbericht SNB in Höhe von rund 27 Milliarden Schweizer Franken).

Die Aktienmärkte haben auf die Leitzinsänderungen sensitiv reagiert. Der Swiss Market Index (SMI) stand Anfang April 2022 noch bei über 12'500 Punkten und erreichte Ende September 2022 einen Tiefpunkt von etwa 10'000 Punkten (rund –20 Prozent). Per 30. Juni 2023 zeigt der SMI wiederum eine leichte Erholung auf rund 11'285 Punkte. Die Kapitalmärkte gehen von einem absehbaren Ende der Leitzinsanhebungen aus. Die langfristigen Zinserwartungen sind aufgrund von Rezessionsängsten gesunken. Dadurch wurden die Zinsstrukturkurven von Staatsanleihen bzw. Bundesobligationen invers. Per 30. Juni 2023 beträgt die Rendite auf zehnjährige Bundesobligationen rund 0,97 Prozent und verhält sich im Kontrast zur Vergangenheit volatil. Anfang März 2023 wurde ein Jahreshöchstwert der Rendite auf zehnjährige Bundesobligationen von rund 1,5 Prozent erzielt.

#### Wohnen

Die minimalen Diskontsätze (netto, real) liegen bei grossen Bewertungsunternehmen (CBRE, IAZI, Jones Lang LaSalle, PwC, IAZI) im Median bei rund 1,99 Prozent (Stand: Mai 2023), was einer Steigerung um 15–20 Basispunkte seit dem Stichtag letzten Jahres entspricht. Die Anhebung des Diskontsatzes zeigt die allgemein beobachtbare Marktentwicklung am Kapital- oder Investmentmarkt auf. Gemäss CBRE-Research liegen die Spitzenrenditen (netto) für Mehrfamilienhäuser im Prime-Segment bei 2,15 Prozent im Mai 2023. Der Mietmarkt zeigt sich sehr robust. Zum ersten Mal seit seiner Einführung im Jahr 2008 ist der Referenzzinssatz von 1,25 Prozent auf 1,50 Prozent gestiegen. Eine weitere Erhöhung zeichnet sich nach Einschätzungen der Raiffeisen vielleicht sogar noch binnen Jahresfrist 2023 ab. Gleichzeitig verzeichneten die Grosszentren 2022 mit einem Minus von 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr den stärksten Rückgang bei den baubewilligten Mietwohnungen. Gemäss Raiffeisen Research sind die Angebotsmieten seit Anfang 2022 um fast 1,5 Prozent gestiegen. Die Resilienz des Mietmarktes zeigt sich insbesondere in der Leerstandsquote, die dank der steigenden Flächennachfrage und der geringeren Bautätigkeit weiter rückläufig ist. Gemäss BFS betrug die Leerwohnungsziffer 1,31 Prozent für das Jahr 2022, was einen Rückgang um 0,23 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr darstellt. Für das laufende Jahr wird mit einer weiter sinkenden Leerstandsziffer gerechnet. Gestützt wird die Wohnungsknappheit durch eine weiterhin hohe Zuwanderung.

Regional zeigten sich im Mietmarkt gesetzliche Veränderungen. Dies betrifft beispielsweise den Kanton Basel-Stadt, wo per 28. Mai 2022 die neue Wohnschutzverordnung in Kraft getreten ist. Die Renditen von Wohnliegenschaften in Basel-Stadt kommen damit verstärkt unter Druck – insbesondere bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften.

<sup>1</sup> Datengrundlage gemäss CBRE, Juni 2023.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Büro

Seit Ausbruch der Coronapandemie kann eine stabile Seitwärtsbewegung auf dem Flächenmarkt beobachtet werden. Die Rolle des Büros hat sich im Rahmen der Homeoffice-Politik deutlich verändert. Dies führt jedoch dazu, dass sich die Ansprüche an die Flächen und die Umgebung erhöht haben. Zentrale Gebiete haben gerade während der Coronapandemie erneut an Attraktivität gewonnen. Die Verfügbarkeitsquote belief sich per Q1 2023 in Basel auf 5,7 Prozent, wobei die fünf grössten Schweizer Städte einen deutlich tieferen Wert von durchschnittlich 3,2 Prozent aufwiesen. Dies ganz im Gegensatz zu deren Vorortsgebieten, welche mit einer mittleren Verfügbarkeitsquote von 8,4 Prozent aufwarten.

Die Verfügbarkeit von Büroflächen in Genf und der Region blieb im Q1 2023 mit einer Verfügbarkeitsquote von insgesamt 6,4 Prozent stabil. Es ergibt sich ein gemischtes Bild zwischen dem niedrigen Niveau in der Stadt Genf (4,1 Prozent) und den zunehmenden Leerständen in den Vororten (10,3 Prozent). Die Knappheit an Büroflächen der Kategorie A ist im Stadtzentrum nach wie vor gross, aber es wird erwartet, dass in den kommenden Jahren eine Welle von Bürorenovierungen ein hochwertiges Angebot auf den Markt bringen wird. Die Angebotsmieten für Büroflächen haben in den letzten Jahren im Zentrum von Genf leicht angezogen, während sie in den Vorstädten zunehmend unter Druck geraten.

Das starke Beschäftigungswachstum in Zürich führte gemäss CBRE-Research zu hohen Flächenumsätzen in den Jahren 2021 und 2022, was zu einem Rückgang des Büroangebots führte. Per Ende Q1 2023 betrug das Büroflächenangebot nur noch 177'000 Quadratmeter oder 2,7 Prozent, das sind 10'000 Quadratmeter (2,8 Prozent) weniger als ein Jahr zuvor. Vor allem Zürich-Nord verzeichnete einen Rückgang des Angebots auf 44'000 Quadratmeter (5,1 Prozent), während die anderen Teilmärkte wie Zürich CBD (2,2 Prozent) durch eine hohe Stabilität gekennzeichnet sind. Die Untervermietungsaktivitäten haben jedoch zugenommen, und die Informations- und Kommunikationsunternehmen, die in den letzten Jahren einen signifikanten Teil der Nachfrage ausmachten, haben ihre Expansionen auf Eis gelegt, was in den kommenden Monaten zu weniger grossen Miettransaktionen führen wird. Die Fusion der beiden grössten Schweizer Banken, UBS und Credit Suisse, wird sich mittelfristig auf den Zürcher Büromarkt auswirken.

Die Spitzenrenditen sind analog zum Wohnbereich seit der Zinswende unter Druck geraten. Während in Q2/Q3 2022 die Spitzenrenditen (netto) in Prime-Lagen gemäss CBRE-Research noch bei 2 Prozent lagen, war ein Anstieg auf 2,65 Prozent am Transaktionsmarkt beobachtbar.

### Verkauf

Der Einzelhandel in der Schweiz hat die Pandemie hinter sich gelassen. Im Februar 2023 lag der Gesamtumsatz inflationsbereinigt fast 5 Prozent höher als im Februar 2020, kurz vor dem Ausbruch der Pandemie in Europa. In der Zwischenzeit hat sich in der Schweizer Einzelhandelslandschaft jedoch viel getan. Vorhandene strukturelle Trends wie das Wachstum des E-Commerce veränderten die Anforderungen an die physischen Verkaufsflächen. Im Jahr 2022 ist der E-Commerce-Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 Prozent zurückgegangen. Dieser Rückgang ist sicherlich auf Sättigungseffekte im Vergleich zu den starken Vorjahren und das Fehlen von Lockdowns zurückzuführen, aber möglicherweise auch auf den Wunsch der Verbraucher, im stationären Einzelhandel einzukaufen, wo mehr Erfahrung und persönliche Beratung geboten werden. Der schwächste Sektor bleibt die Mode- und Schuhbranche.

In den Pandemie Jahren 2020 und 2021 ist die Passantenfrequenz in den Schweizer Innenstädten deutlich gesunken. Dies ist insbesondere auf die Lockdowns sowie auf die staatliche Politik zur Durchsetzung von Homeoffice zurückzuführen. Anhand der Highstreet-Zahlen an den Top-Standorten in Zürich und Genf lässt sich jedoch erkennen, dass die Passantenfrequenz im Q1 2023 deutlich über den Zahlen des Q1 2022 liegt und eine signifikante Erholung stattgefunden hat. Ausländische Einzelhandelsketten, die seit Jahren in der Schweiz Fuss fassen wollen, finden keine geeigneten Flächen in den Stadtzentren oder sind nicht bereit, die entsprechend hohen Mieten zu zahlen.

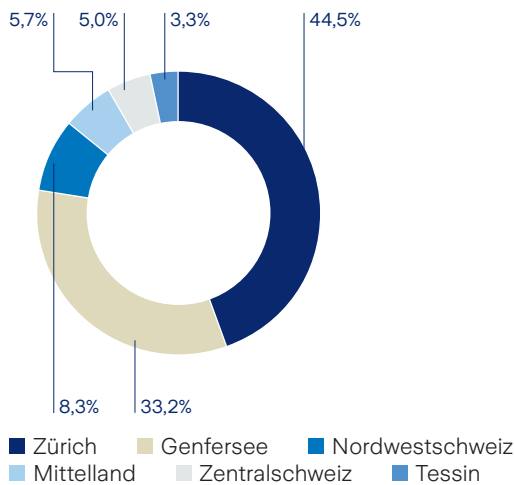
In Spitzenlagen in den Stadtzentren ist die leicht gestiegene Leerstandsquote wieder auf das Niveau von vor der Pandemie zurückgegangen und liegt im Durchschnitt bei nur 1,7 Prozent. In einigen Städten wie Zürich und Genf liegt sie jetzt sogar unter dem Niveau von vor der Pandemie, und die Mieten steigen. Die Spitzenrenditen (netto) für Highstreet-Liegenschaften in Zürich liegen gemäss CBRE-Research bei 3 Prozent im Mai 2023, was einer Veränderung von 40 Basispunkten im Vergleich zum Mai 2022 (2,6 Prozent) gleichkommt.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

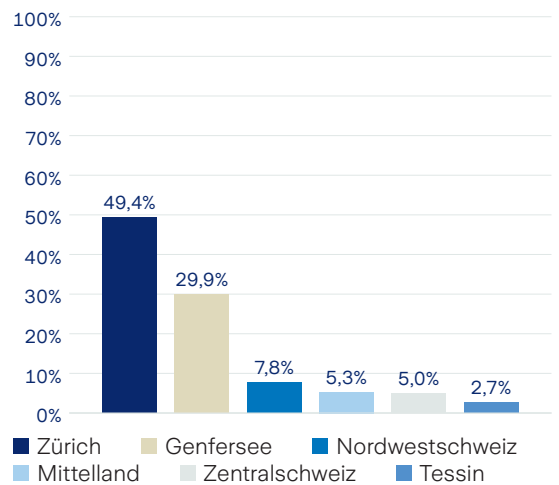
### Immobilienportfolio

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» verfügt über ein Portfolio von insgesamt 62 Liegenschaften, welche sich an sehr guten, zu grössten Teilen städtischen Lagen befinden. Sämtliche Liegenschaften sind Bestandsobjekte mit laufenden Mieteinnahmen und sehr hohen Vermietungsquoten. Der Marktwert aller Liegenschaften beläuft sich per Ende des Geschäftsjahres auf insgesamt 1'382'895'000 Schweizer Franken. Der durchschnittliche Liegenschaftswert beträgt 22,3 Millionen Schweizer Franken, leicht weniger als im Vorjahr. Den höchsten Marktwert verzeichnet mit 69 Millionen Schweizer Franken bzw. einem Anteil von 5 Prozent wie bereits im letzten Jahr die Wohnüberbauung «Im Altried» in Zürich. Den tiefsten Marktwert mit rund 3,5 Millionen Schweizer Franken und einem Anteil von 0,3 Prozent am Gesamtportfolio weist 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 21,8 Prozent des Portfolios.

Aktueller Soll-Mietertrag, je Region



Regionale Allokation



Daten per 30.06.2023 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

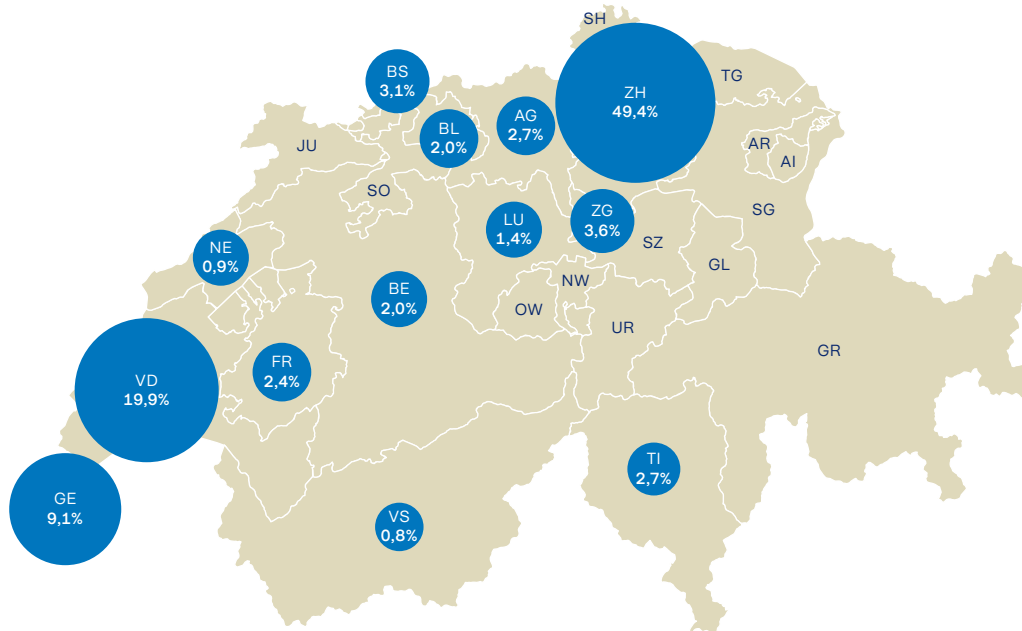
## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### 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 Agglomeration haben besonders starke Anziehungskraft für die Zuwanderung. Per Zeitpunkt des Geschäftsabschlusses beträgt der Marktwertanteil der Liegenschaften im Grossraum Zürich mit 49,4 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Mietertrag: 44,5 Prozent) rund die Hälfte des Portfolios. Die Genferseeregion ist mit 29,9 Prozent (Anteil am aktuellen Soll-Mietertrag: 33,2 Prozent) ebenfalls stark vertreten. Die restlichen Objekte liegen in städtischen Zentrumslagen und Agglomerationen oder Kleinzentren in guten und sehr guten Mikrolagen. Dies ist der grosse Vorteil dieses Portfolios, da an diesen Standorten das Risiko des wirtschaftlichen Abschwungs erfahrungsgemäss geringer ausfällt und die Flächennachfrage weiter hoch bleiben dürfte.

### Geografische Übersicht



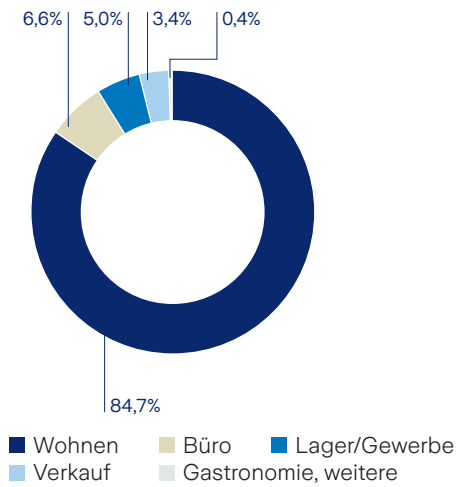
Daten per 30.06.2023 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

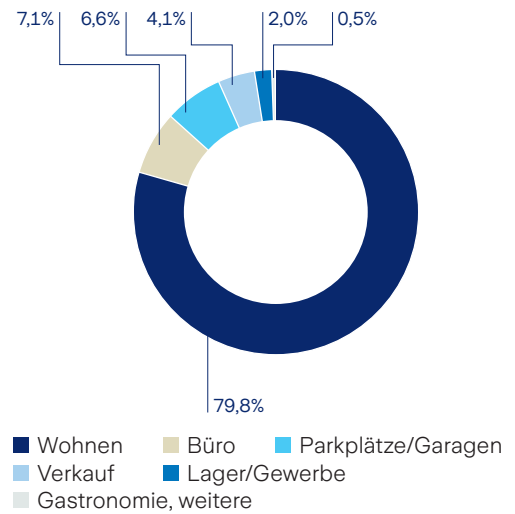
### Nutzungen

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 84,7 Prozent, womit 79,8 Prozent des Soll-Mietertrages erwirtschaftet wurden. Daneben wurden 6,6 Prozent der vermietbaren Flächen im Portfolio als Büro genutzt, die rund 7,1 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 30.06.2023 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

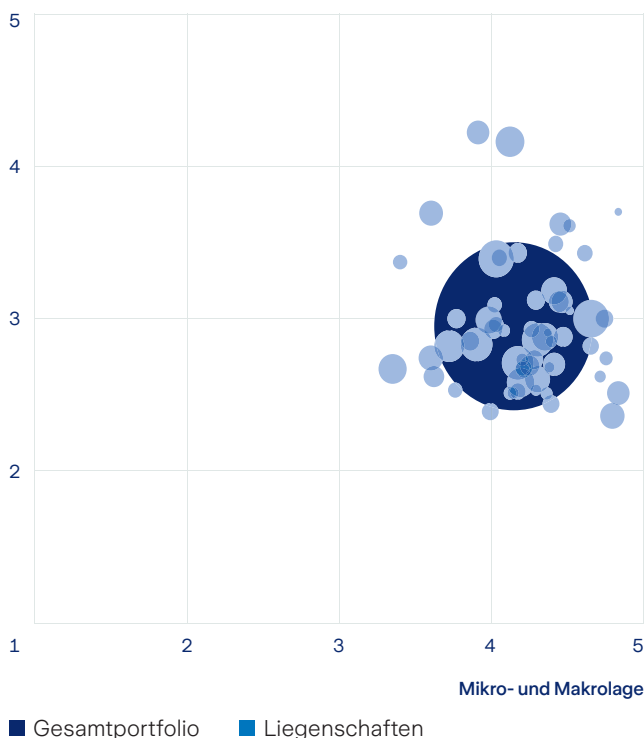
### Portfoliomatrix: Lage- und Gebäudequalität

Die Lage- und Gebäudequalitäten sind in der nachfolgenden Portfoliomatrix zusammengefasst. Die zuständigen Schätzungsexperten von CBRE (Geneva) SA ermittelten die Lage- und Gebäudequalitäten für die Liegenschaften und das Portfolio per 30. Juni 2023 (Skala von 1 bis 5, wobei 1 sehr schlecht und 5 sehr gut bedeutet). Das Portfolio weist damit in der gesamtschweizerischen Betrachtung gute bis sehr gute Lage- und mittlere bis gute Gebäudequalitäten auf.

Die Lagequalität (Koeffizienten der Makro- und Mikrolage) wird seitens des Schätzungsexperten mit durchschnittlich 4,6 (makro) und 3,6 (mikro) beurteilt. In der unteren Darstellung sind diese als gute Lagequalitäten dargestellt, gemittelt als eine 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 des Lebenszyklus angekommen, beispielsweise das Mehrfamilienhaus am «Liebenauweg» in Luzern, die Wohnüberbauung «Glat-/Grosswiesenstrasse» in Zürich oder die gemischt genutzte Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug. Diese Objekte befinden sich bereits im Entwicklungszyklus 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. Beim Erschliessen von Verdichtungspotenzialen und generell bei baulichen Investitionen berücksichtigen wir nachhaltige Aspekte. 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



Skala von 1 bis 5, wobei 1 sehr schlecht und 5 sehr gut bedeutet. Portfoliomatrix per 30.06.2023. Kreisgrößen entsprechen Marktwerten. Datengrundlage: CBRE.



## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Aktivitäten des Portfoliomanagements

#### Vermietung

Gegenüber dem Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um 1'083'888 Schweizer Franken auf insgesamt 51'274'234 Schweizer Franken erhöht werden. Sämtliche 62 Liegenschaften wurden in der Vorperiode und in der Berichtsperiode im Portfolio gehalten. Die Mietzinsausfallrate konnte im Geschäftsjahr 2022/2023 erneut von 4,06 Prozent auf 2,98 Prozent gesenkt werden. Per Geschäftsjahresende kann eine Vermietungsquote von 97,31 Prozent ausgewiesen werden. Seit Lancierung des Fonds 2018 konnte der Leerstand mittels aktivem Asset Management kontinuierlich reduziert werden. Aktuell beschränken sich die Leerstände auf einzelne Wohnungen sowie wenige kleine Büro- und Retail-Flächen. Rund ein Viertel der Leerstände sind auf Parkplätze zurückzuführen, was mit einer rückläufigen Nachfrage respektive historisch bedingt überdimensionierten Parkgaragen zu erklären ist. Die Leerstandsquote der Wohnungen beträgt niedrige 1,25 Prozent per Stichtag 30. Juni 2023. 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 Wohnungsegment konzentriert. Bezüglich der Nachfrage erweist sich dieses Segment als äusserst stabil und ermöglicht dem Portfolio robuste Mietzinseinnahmen. Mit dem Anstieg des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und des Referenzzinssatzes konnten Erhöhungen der Vertragsmieten im laufenden Geschäftsjahr angezeigt werden. Die Erhöhungen auf Basis des Referenzzinssatzanstieges werden im Herbst 2023 wirksam.

Die verstärkten Vermarktungsaktivitäten bei den zwei Liegenschaften im Tessin haben sich ausgezahlt und weiter zu einem deutlichen Rückgang der Leerstände beigetragen (von 24,0 Prozent per 30. Juni 2022 auf 4,3 Prozent per 30. Juni 2023). Weiter kann bei der Wohnliegenschaft «Rue des Finettes» in Martigny eine Vollvermietung per Geschäftsjahresende vermeldet werden, nachdem die Leerstandsquote im letzten Jahr noch 27,1 Prozent betragen hat. Die Nachfrage nach Wohnraum hat stark zugenommen – dies zeigt sich auch im Leerstandsabbau bei den grossen Wohnliegenschaften des Portfolios, namentlich «im Altried» in Zürich, «im Wattbuck» in Effretikon und «im Spitzler» in Urdorf. Den grössten Leerstand im Portfolio weist aktuell die Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug aus. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass sämtliche Mietverhältnisse im Zusammenhang mit der bevorstehenden Gesamtsanierung gekündigt wurden. Bis zum geplanten Baustart im Sommer 2024 wird nach Möglichkeit eine Zwischenvermietung angestrebt. Mit dem Abschluss eines Mietvertrages über 200 Quadratmeter Bürofläche in der Liegenschaft «Hauptstrasse» in Binningen konnte der grösste Leerstand im Gesamtportfolio abgebaut werden.

#### Bewertungsbericht

Sämtliche Bewertungen wurden erneut durch die akkreditierten unabhängigen Schätzungsexperten der Firma CBRE (Geneva) SA durchgeführt. Per 30. Juni 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios 1'382'895'000 Schweizer Franken. Die Abwertungen betragen 15'575'000 Schweizer Franken, respektive –1,11 Prozent gegenüber den Vorbewertungen per 30. Juni 2022. CBRE bewertet den Liegenschaftsbestand nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zu einem durchschnittlichen Diskontsatz von 2,74 Prozent (real). Die Diskontierungssätze wurden aufgrund der Marktentwicklungen im Durchschnitt um 14 Basispunkte gegenüber den letztjährigen Bewertungen angehoben. Die Sätze bei den einzelnen Objekten variieren zwischen 2,28 Prozent (Wohnliegenschaft «Feldeggstrasse 10» in Zürich) und 3,26 Prozent (kommerziell genutzte Liegenschaft «Avenue de la Gare» in Fribourg). Im Gegenzug wirken sich die erfolgreichen Aktivitäten des Asset Managements (Erhöhung der Sollmiete und Abbau des Leerstandes) positiv auf die Bewertungen aus. Bei den beiden Liegenschaften im Tessin konnte sogar durch den Abbau des Leerstandes eine signifikante Aufwertung von rund 10 Prozent erzielt werden. Zudem ermöglichen die sehr guten Mikro- und Makrolagen des Portfolios sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Grosszentren, eine Erhöhung der Marktmieten. Die auf dem Markt beobachteten steigenden Baukosten wurden bei sämtlichen geplanten Investitionen bereits in der Vorjahresbewertung deutlich angehoben, sodass die künftigen Instandsetzungen nur noch punktuell angepasst wurden.

Die Abwertungen spiegeln grundsätzlich die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt wider, wobei die operativen Erfolge im Portfolio sich positiv auf die Wertentwicklung auswirken. Weiter zeigt sich auch, dass Fortschritte in den Sanierungen und Ersatzneubauten mit signifikanten Flächenpotenzialen die Wertentwicklung positiv beeinflussen und im aktuellen Zinsumfeld wichtige zukünftige Werttreiber sein werden.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Investitionen

Die Pipeline an Entwicklungsprojekten konnte seit der Lancierung des Fonds 2018 deutlich ausgebaut werden und Potenziale konnten mittels rechtskräftiger Baubewilligungen gesichert werden. Nebst dem erfolgreichen Abschluss der Sanierung an der «Avenue de Beau-Séjour» in Genf, verzeichnet der Fonds in der Berichtsperiode bei den Liegenschaften «Liebenauweg» in Luzern und «Baarerstrasse» in Zug zwei rechtskräftige Baubewilligungen als weitere wertvolle Erfolge. Beim grössten Projekt des Portfolios «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich konnte mit der Eingabe des Bauprojektes im März 2023 ein weiterer Meilenstein erreicht werden. Sämtliche Liegenschaften auf der Entwicklungspipeline verfügen über hervorragende 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 unserer ESG-Strategie umgesetzt. Neben den laufenden Projekten konnten auch in diesem Geschäftsjahr für mehrere Liegenschaften Zustands- und Potenzialstudien durchgeführt und Abklärungen bei Behörden vorangetrieben werden. Dies ermöglicht eine vorausschauende und auf den Lebenszyklus der Liegenschaft abgestimmte Investitionsplanung.

Die langjährigen und weitreichenden Erfahrungen der Zurich Invest AG in der Entwicklung und dem Management von Immobilien sind gute Voraussetzungen, um die Projekte in den nächsten Jahren erfolgreich zu realisieren.

### Baubewilligte Sanierung mit Aufstockung am «Liebenauweg» in Luzern

Am «Liebenauweg» in Luzern ist eine Gesamtsanierung mit Aufstockung geplant, wofür im Oktober 2022 die rechtskräftige Baubewilligung erteilt wurde. Durch die Aufstockung wird zusätzlicher Wohnraum von rund 400 Quadratmetern geschaffen. Die aktuelle Sollmiete kann nach der Sanierung erheblich gesteigert 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. Der Baustart ist für Sommer 2024 geplant und es wird damit gerechnet, dass die Vermietung nach einer Bauzeit von rund einem Jahr erfolgen kann.

### Baubewilligte Sanierung mit Nutzungsoptimierung an der «Baarerstrasse» in Zug

Bei der gemischt genutzten Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug konnte im Juni 2023 ebenfalls eine rechtskräftige Baubewilligung erwirkt werden. Bei dieser Liegenschaft ist eine grosszyklische Gesamtsanierung geplant, wobei der Nutzungsspiegel optimiert und zusätzlich vermietbare Flächen von rund 130 Quadratmetern geschaffen werden. Dabei erfolgt eine Teilumnutzung von Büroflächen in Wohnflächen, der Wohnungsmix wird angepasst und die Wohnungsgrössen werden reduziert. Die Anzahl der Wohnungen erhöht sich um 16 Wohnungen. In Sachen Nachhaltigkeit werden hohe Standards angestrebt: Zu betonen sind dabei die Umstellung des Heizträgers von Gas auf Fernwärme, eine Photovoltaikanlage und die vorgesehene neue Fassade in Minergie-Standard. Die Gesamtsanierung soll ab Sommer 2024 mit einer Bauzeit von ungefähr 18 Monaten realisiert werden. Als Folge der sehr zentralen Lage direkt beim Bahnhof Zug und der Optimierung des Mieterspiegels wird nach Sanierung eine rund 50-prozentige Erhöhung der Sollmiete angestrebt. Das geplante Investitionsvolumen liegt bei rund 20 Millionen Schweizer Franken. Die Sanierung erfolgt aufgrund der notwendigen Eingriffstiefe in entmietetem Zustand.

### Baueingabe für Ersatzneubau an der «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich

Für die Liegenschaft «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich erfolgte ein Gesamtleistungswettbewerb für einen Ersatzneubau zur optimalen Erschliessung der Ausnützungsreserven. Eine Fachjury aus internen und externen Vertretern ermittelte in einem mehrstufigen Verfahren ein Projekt um das Siegerteam bestehend aus «pool Architekten» und der Totalunternehmung «HRS Real Estate AG». Im März 2023 wurde das Baugesuch eingereicht. 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 Wohnungen erhöht sich gemäss Baueingabe von heute 151 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. Der geplante Ersatzneubau wird nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards realisiert und wird einen massgebenden Beitrag zur Erreichung der ESG-Ziele leisten. In Abhängigkeit von einer rechtskräftigen Baubewilligung ist der Baustart für Herbst 2024 geplant.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Abschluss Sanierung mit Aufstockung an der «Avenue de Beau-Séjour» in Genf



Per Ende des Geschäftsjahres konnte bei der denkmalgeschützten Wohnliegenschaft «Avenue de Beau-Séjour» in Genf die erste Gesamtsanierung seit der Lancierung des Fonds abgeschlossen werden. Die Sanierung mit Aufstockung startete im März 2022. Die Gesamtinvestition für Gebäudehülle, Aufstockung, Energieträger, einzelne Wohnungen sowie die Allgemeinräume beträgt rund 10 Millionen Schweizer Franken. Die vermieteten Objekte werden bei einem Mieterwechsel und in Abhängigkeit vom Zustand des Objektes fortlaufend erneuert. Mit der Sanierung konnte durch die Unterteilung von grossen Wohnungen die Anzahl der Objekte um drei Einheiten erhöht werden und durch den Ausbau des Dachgeschosses konnten zusätzlich drei weitere Wohnungen mit rund 212 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen werden. Das Mietzinspotenzial liegt langfristig bei rund 50 Prozent gegenüber der Sollmiete vor der Sanierung. Die Liegenschaft befindet sich im bevorzugten Wohnquartier «Champel» in unmittelbarer Nähe des Universitätsspitals Genf und des neuen Bahnhofs (SBB Bahnverbindung CEVA).

#### Key Facts

Nutzungsart:	Wohnbauten
Wohnanteil:	95%
Baujahr:	1928
Marktwert:	30'580'000 Schweizer Franken
Bruttorendite p. a.:	3,8%

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Käufe und Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden keine Transaktionen getätigt. Es war auch im vergangenen Geschäftsjahr ein strategischer Entscheid, das Portfoliowachstum durch Investitionen in das Bestandsportfolio voranzutreiben. Ankaufsmöglichkeiten sowie Portfoliobereinigungen durch Verkäufe werden laufend selektiv geprüft.

### Ausblick

Die Optimierung der laufenden Erträge, die Planung und Realisation von Gesamtanierungen zur Erschliessung von Potenzialen sowie die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele stehen unverändert im Fokus der Portfoliostrategie. Damit wird weiteres Wachstum aus dem Portfolio und eine Verbesserung der Objekt- und der Portfolioqualität angestrebt. Nach Möglichkeit sollen zukünftig auch selektive Zukäufe und Portfoliobereinigungen erfolgen.

In den nächsten ein bis drei Jahren stehen bei den Entwicklungsprojekten nach erfolgreichem Abschluss der Planungsphasen die Realisation und die Kapitalbeschaffung im Zentrum. In Anbetracht der steigenden Finanzierungskosten ist die Zurich Invest AG bestrebt, die Kosten des Fonds weiter zu optimieren, und überwacht dabei auch die Risiken.

Im November 2023 plant die Zurich Invest AG den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» in Abhängigkeit von den Marktbedingungen an die Schweizer Börse zu bringen.

## Nachhaltigkeit im Immobilienanlageportfolio

Für den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wird eine Nachhaltigkeitspolitik angewendet, welche einen ESG-Integrationsansatz und die Ausrichtung auf eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Intensität der Anlagen beinhaltet. Die Nachhaltigkeitsziele sind auch im Fondsvertrag vom 22. Juni 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 CO<sub>2</sub>-Reduktion und zur Energieeinsparung erfolgen dabei primär über Gesamtanierungen und Neubauten. Dabei wird ein gesamtheitlicher Ansatz der Eingriffe gewählt und vor allem mittels grosszyklischer Instandsetzungsmassnahmen realisiert. Die Berücksichtigung einer Wärmeerzeugung auf Basis von erneuerbaren Energien oder Wärmenetzen und die Reduktion der Verbräuche (bspw. mittels Dämmung der Gebäudehülle) sind dabei wesentliche Elemente. Die definierten Massnahmen für die Integration von ESG-Faktoren in den Immobilienmanagementprozess werden im Bereich der Liegenschaftsverwaltung nach Möglichkeit mittels verschiedener Initiativen umgesetzt.



#### Umwelt (Environment)

- Einsatz Wärmeerzeugung auf Basis erneuerbarer Energien
- Betriebsoptimierungen
- Installation von automatischen 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



#### Governance

- Transparente und periodische Berichterstattung

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Absenkipfad 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.

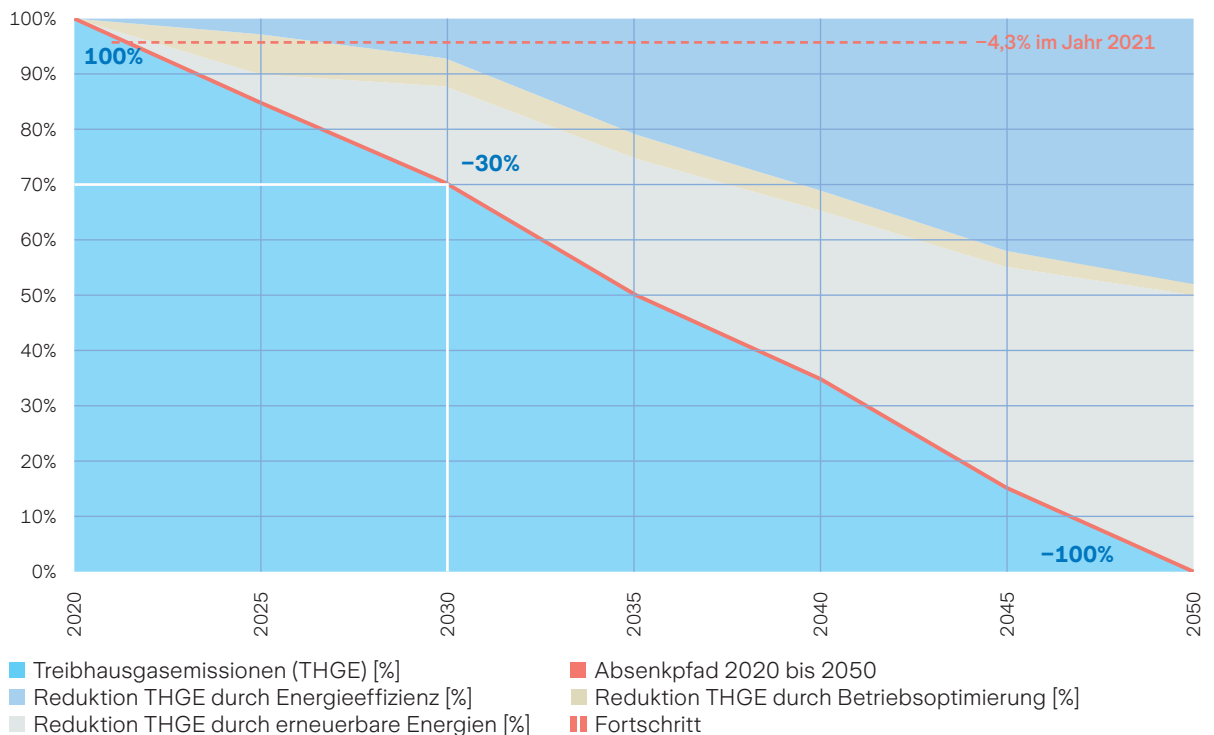
Bis 2030 soll als Zwischenziel eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 30 Prozent auf Basis des Wertes von 2020 erreicht werden. Es werden grundsätzlich mit wenigen Ausnahmen (z. B. mangelnde verfügbare Daten, Ersatzneubauten/Gesamtsanierungen während der Bauzeit) alle Bestandsimmobilien berücksichtigt. Der Zielsetzung liegt eine Investitionsplanung je Liegenschaft zugrunde.

#### Energieträgermix<sup>1</sup>

Nicht fossil	20,3%
Fossil	79,7%

#### Intensität

Energieintensität <sup>2</sup>	116,1 kWh/m <sup>2</sup> und Jahr
Intensität Treibhausgasemissionen <sup>3</sup>	26,2 kg Treibhausgasemissionen/massgebliche Fläche (m <sup>2</sup> ) und Jahr



Eigene Modellberechnung.

Im Jahr 2021 wurden 4,3 Prozent weniger Treibhausgas ausgestossen und 3,3 Prozent weniger Energie verbraucht. Diese Reduktion ist primär durch vermehrte Betriebsoptimierungen auf den Objekten erfolgt.

### Mieterumfragen

Die erste Mieterbefragung erfolgte online zwischen November und Dezember 2022 und wurde von einem spezialisierten externen Unternehmen durchgeführt. In der Mieterbefragung wurden rund die Hälfte aller Wohnungsmieter und sämtliche Gewerbemieter des Portfolios angefragt. Die Rücklaufquote lag bei sehr guten rund 35 Prozent aller Befragten. Die Zielsetzung der Mieterumfrage ist es, die Mieterbedürfnisse noch besser zu kennen und zu verstehen sowie aus den Ergebnissen Massnahmen abzuleiten und umzusetzen, z.B. eine Verbesserung der Kommunikation. Aus der Befragung geht hervor, dass die Mieterschaft im Durchschnitt sehr zufrieden in ihrem Mietobjekt ist.

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

<sup>2</sup> Die Energieintensität pro m<sup>2</sup> wird auf Basis des Energieverbrauchs pro Liegenschaft geteilt durch die Energiebezugsfläche der Liegenschaft berechnet.

<sup>3</sup> Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgte nach den Regeln der Norm SIA 380:2016.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Nachhaltigkeitslabel

Der Erwerb von Nachhaltigkeitslabels erfolgt primär bei der Umsetzung von Gesamtanierungen bzw. Ersatzneubauten. Diese Zielsetzung wird konsequent bei den geplanten Projekten in den nächsten Jahren verfolgt. So wird unter anderem beim geplanten Ersatzneubau an der «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich das Label «SNBS Gold» und beim Sanierungsprojekt an der «Baarerstrasse» in Zug das Label «Minergie Systemerneuerung» angestrebt. Bei Projekten wird ein interner Baustandard angewandt, der sich nach bestehenden Zielvorgaben des angestrebten Produktes, der Nachhaltigkeit, gesetzlichen Vorschriften und Wirtschaftlichkeit richtet.

### Ersatz von fossiler Energieerzeugung durch erneuerbare Energie

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurde in der Liegenschaft «Bachstrasse» in Aarau von einem Gasanschluss auf Fernwärme umgestellt. Im folgenden Geschäftsjahr ist bei bis zu drei weiteren Liegenschaften die Umstellung auf Fernwärme geplant. Dieser Fortschritt entspricht dem Umsetzungsplan, um das angestrebte Zwischenziel 2030 in Sachen CO<sub>2</sub>-Reduktion zu erreichen.

### Betriebsoptimierung und Energiecontrolling

Die Betriebsoptimierung in grossen Liegenschaften erfolgt direkt in der Energiezentrale mit den Zielen der Energie- und CO<sub>2</sub>-Reduktion sowie daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Reduktionen. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden insgesamt acht Betriebsoptimierungen vorgenommen. Ein positiver Effekt wird sich erst in den nächsten Jahren in einem reduzierten Energieverbrauch der jeweiligen Liegenschaft zeigen. Zudem werden grössere Liegenschaften mit einer automatisierten Energieverbrauchserfassung ausgestattet. Dies ermöglicht eine bessere Analyse der Daten und eine effiziente und zeitnahe Steuerung der Haustechnikanlagen. Der weitere Ausbau wird vorangetrieben, um den Energieverbrauch noch effizienter und zeitnäher zu messen und zu steuern.

### 3 Sterne im GRESB-Rating 2022

Um die Fortschritte hinsichtlich Nachhaltigkeit zu messen, erfolgte zum zweiten Mal 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 mit der Vergleichsgruppe auf. Die Resultate werden jährlich publiziert und nach Dimensionen analysiert. Darauf aufbauend werden stetige Verbesserungen angestrebt.

Für das GRESB-Rating 2022 konnten 3 Sterne erzielt werden. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte sich das Portfolio beim Bewertungsbereich «Environment», «Social» und «Governance» um 12 Punkte von 62 auf total 74 Punkte. Innerhalb des Bewertungsbereichs «Management» und «Performance» verbesserte sich das Portfolio ebenfalls um 12 Punkte von 62 auf 74 Punkte. Haupttreiber für die starke Verbesserung war die Zunahme um 9 Punkte beim Bereich «Performance», welche aufgrund einer verbesserten Datenqualität erzielt werden konnte. Im Bereich «Management» konnte zudem eine Verbesserung um 3 Punkte erzielt werden.

Durch Investitionen in Heizungs- und Gesamtanierungen bzw. Ersatzneubauten sollen die CO<sub>2</sub>-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 klimaneutral zu gestalten, um den besten Mieternutzen und einen effizienten Lebenszyklus für alle Liegenschaften hervorzubringen. Durch das gesamtheitliche Handeln sollen die Ansprüche von heute erfüllt werden, ohne die Chancen zukünftiger Generationen zu beeinträchtigen.

### Transparente Berichterstattung umweltrelevanter Kennzahlen

Die Asset Management Association Switzerland (AMAS) ist die repräsentative Branchenorganisation der Schweizer Asset-Management-Branche mit der Zielsetzung, Standards für Qualität, Performance und Nachhaltigkeit zu stärken. Als Teil der freien Selbstregulierung der AMAS wurden im Bereich Nachhaltigkeit am 31. Mai 2022 die umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds publiziert, welche die Erhöhung der Transparenz gegenüber den Anlegern bezwecken. Zudem wird mit den vereinheitlichten Kennzahlen eine Vergleichbarkeit über sämtliche Immobilienfonds angestrebt.

Für den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wurden in diesem Jahr bereits die umweltrelevanten Kennzahlen für die Jahre 2020 und 2021 nach den Empfehlungen der AMAS im Nachhaltigkeitsreport der Zurich Invest AG (abrufbar unter [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch)) publiziert. Nebst den Kennzahlen werden zudem sämtliche angewandten Berechnungsmethoden erläutert.

## Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

### Geschäftsjahr

#### Eckdaten der Erfolgs- und Vermögensrechnung, Ausschüttung

Das Portfolio des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» hat im Geschäftsjahr 2022/2023 gesamthaft 52'909'502 Schweizer Franken an Sollmiete generiert. Leerstände und Mietzinsverluste beliefen sich auf 1'579'001 Schweizer Franken respektive 2,98 Prozent. Die Mietzinsverluste setzen sich zusammen aus effektiven Zahlungsausfällen und einem ermittelten Delkrederere von 20 Prozent auf den Mietzinsausständen.

Für werterhaltende Investitionen sowie Unterhalt und Reparaturen wurden 5'025'999 Schweizer Franken respektive 9,5 Prozent der Sollmiete aufgewendet. Der Betrieb der Liegenschaften (Verwaltungsaufwand, Liegenschaftsaufwand und Liegenschaftssteuern) belief sich mit 9,6 Prozent der Sollmiete auf einen Betrag von 5'081'487 Schweizer Franken. Daraus resultiert ein Nettoertrag des Liegenschaftsportfolios von 41'166'748 Schweizer Franken. Es fanden weder Zuweisungen noch Entnahmen bei den Rückstellungen für künftige Reparaturen statt.

Auf Ebene des Fonds fiel ein Betriebsaufwand von 11,12 Millionen 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 26'216'765 Schweizer Franken.

Bei den meisten Liegenschaften sind moderate Abwertungsverluste zu verzeichnen. Die gesamte Wertveränderung gegenüber der Vorbewertung beträgt 15'575'000 Schweizer Franken beziehungsweise –1,11 Prozent. Negativer Werttreiber war primär die marktbedingte Erhöhung der Basisdiskontierung um 14 Basispunkte. Bei einzelnen Liegenschaften resultierten jedoch auch positive Wertänderungen, bedingt durch einen deutlichen Abbau des Leerstandes (Tessin) und Projektfortschritte.

Der Marktwert aller Liegenschaften per 30. Juni 2023 beträgt 1'382'895'000 Schweizer Franken. Für wertvermehrnde Investitionen wurden insgesamt rund 13 Millionen Schweizer Franken aufgewendet. Es resultiert ein nicht realisierter Kapitalverlust inklusive Veränderung der Liquidationssteuern von 25'243'808 Schweizer Franken. Der Gesamterfolg beläuft sich somit auf 972'956 Schweizer Franken.

Der zur Verteilung verfügbare Erfolg zum Ende des Geschäftsjahres beträgt 33'906'549 Schweizer Franken. Für die Ausschüttung von 2,75 Schweizer Franken pro Anteil ist ein Erfolg von 26'411'327 Schweizer Franken vorgesehen. Der verbleibende Erfolg von 7'495'222 Schweizer Franken wird als Gewinnvortrag auf die neue Rechnung übertragen. Die Ausschüttungsrendite auf Basis des ausserbörslichen Kurses (120.00 Schweizer Franken, Stand 30. Juni 2023) beträgt damit 2,29 Prozent und es resultiert eine Ausschüttungsquote von 100,74 Prozent.

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

#### Liberierung und Finanzierung

Seit der Emission im Oktober 2020 zur Finanzierung der dritten Liegenschaftstranche fand keine weitere Kapitalerhöhung statt. Im Geschäftsjahr 2022/2023 flossen dem Fonds keine neuen Eigenmittel zu.

Die Fremdfinanzierungsquote blieb gegenüber dem Vorjahr stabil und beträgt per Stichtag 30. Juni 2023 24,85 Prozent. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen liegt per Stichtag 30. Juni 2023 bei 1,56 Prozent, was einer Erhöhung um 1,46 Prozentpunkte seit dem Jahresabschluss per 30. Juni 2022 entspricht. Die Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen beträgt 1,10 Jahre. Die Erhöhung um 0,23 Jahre ist auf die Umschichtung im Februar 2023 von einem Festen Vorschuss zu einer Festhypothek mit einer Laufzeit von vier Jahren in Höhe von 50'000'000 Schweizer Franken zurückzuführen. Weitere Umschichtungen werden laufend geprüft.

#### Entwicklung des Nettofondsvermögens vom 1. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023

Das Nettofondsvermögen (NAV) hat im Geschäftsjahr 2022/2023 um 25'438'371 Schweizer Franken abgenommen. Der Gesamterfolg von 972'956 Schweizer Franken sowie die Ausschüttung in Höhe von 26'411'327 Schweizer Franken führten zu einer Reduktion des Nettofondsvermögens.

Der Nettoinventarwert pro Anteil liegt per 30. Juni 2023 bei 105,86 Schweizer Franken, was einer Anlagerendite von 0,10 Prozent entspricht.

# Vermögensrechnung

Aktiven	In CHF	30.06.2023	30.06.2022
		Bankguthaben auf Sicht	5'061'630
<b>Grundstücke</b>			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		0	0
Wohnbauten		1'126'045'000	1'135'805'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		60'480'000	61'225'000
Gemischte Bauten		196'370'000	201'440'000
<b>Total Grundstücke</b>		<b>1'382'895'000</b>	<b>1'398'470'000</b>
Sonstige Vermögenswerte		3'172'525	3'576'545
<b>Gesamtfondsvermögen</b>		<b>1'391'129'155</b>	<b>1'405'537'960</b>

Passiven	In CHF	30.06.2023	30.06.2022
		Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0
Darlehen und Kredite		0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-203'700'000	-243'200'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-14'596'662	-11'105'096
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-140'000'000	-90'000'000
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>		<b>1'032'832'493</b>	<b>1'061'232'864</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		-16'103'000	-19'065'000
<b>Nettofondsvermögen</b>		<b>1'016'729'493</b>	<b>1'042'167'864</b>

Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	01.07.2022–30.06.2023	01.07.2021–30.06.2022
		Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'042'167'864
Bezahlte Ausschüttungen		-26'411'327	-26'411'327
Saldo aus dem Anteilsverkehr		0	0
Gesamterfolg		972'956	48'949'735
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen		0	770'000
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>		<b>1'016'729'493</b>	<b>1'042'167'864</b>

Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2022–30.06.2023	01.07.2021–30.06.2022
		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>105.86</b>	<b>108.51</b>



# Erfolgsrechnung

Ertrag			
In CHF	01.07.2022–30.06.2023	01.07.2021–30.06.2022	
Erträge der Bank- und Postguthaben	21'189	0	
Mietzinseinnahmen	51'274'234	50'190'346	
Sonstige Erträge	22'396	21'301	
Negativzinsen	-7'367	-16'778	
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	
<b>Total Ertrag</b>	<b>51'310'452</b>	<b>50'194'869</b>	
Aufwand			
In CHF	01.07.2022–30.06.2023	01.07.2021–30.06.2022	
Erhaltene Negativzinsen	3'267	44'747	
Hypothekarzinsen	-2'873'473	-175'556	
Sonstige Passivzinsen	-20'498	-28'109	
Baurechtzinsen	0	0	
Unterhalt und Reparaturen	-5'025'999	-5'111'335	
Liegenschaftsaufwand	-2'039'790	-2'333'972	
Steuern und Abgaben	-4'019'237	-5'237'301	
Schätzungs- und Prüfaufwand	-202'449	-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>	-8'440'946	-8'236'439	
<i>die Fondsleitung als Liegenschaftsverwaltungskommission<sup>1</sup></i>	-2'051'725	-2'008'758	
<i>Depotbank</i>	-347'618	-306'722	
<i>Market Maker</i>	-60'833	-60'000	
Sonstige Aufwendungen	-14'386	-31'170	
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-25'093'687</b>	<b>-24'469'466</b>	
Nettoertrag	26'216'765	25'725'403	
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	
Realisierter Erfolg	26'216'765	25'725'403	
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)	-25'243'808	23'224'332	
<b>Gesamterfolg</b>	<b>972'956</b>	<b>48'949'735</b>	
Verwendung des Erfolgs			
In CHF	01.07.2022–30.06.2023	01.07.2021–30.06.2022	
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'216'765	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	33'906'549	34'101'112	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	-26'411'327	-26'411'327	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0	
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>7'495'222</b>	<b>7'689'784</b>	

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

# Anhang

## Kennzahlen

In %	30.06.2023	30.06.2022
Mietzinsausfallrate	2,98%	4,06%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	24,85%	23,83%
Ausschüttungsrendite <sup>1</sup>	2,29%	2,16%
Ausschüttungsquote	100,74%	99,68%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	62,69%	61,41%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,79%	0,79%
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>1</sup>	0,95%	0,84%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0,09%	4,80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0,28%	3,58%
Agio <sup>1</sup>	13,35%	17,50%
Performance	0,02%	4,92%
Anlagerendite	0,10%	5,01%

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

In CHF	30.06.2023	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	846'268'277	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

In Mio. CHF	30.06.2023	30.06.2022
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	93,6	0

### 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.

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

### Generelle Bemerkung

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

## Anhang (Fortsetzung)

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

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

### Verzinsliche Darlehen und Kredite

Keine.

### Andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige (< 1 Jahr)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
	Fester Vorschuss	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%

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	37'700'000	29.05.2023	30.06.2023	1,82%
	Fester Vorschuss	39'700'000	28.04.2023	29.05.2023	1,76%
	Fester Vorschuss	50'000'000	31.03.2023	30.06.2023	1,78%
	Fester Vorschuss	39'700'000	31.03.2023	28.04.2023	1,76%
	Fester Vorschuss	71'000'000	29.03.2023	29.06.2023	1,77%
	Fester Vorschuss	47'000'000	28.03.2023	28.06.2023	1,76%
	Fester Vorschuss	71'000'000	28.02.2023	29.03.2023	1,28%
	Fester Vorschuss	47'000'000	28.02.2023	28.03.2023	1,29%
	Fester Vorschuss	72'000'000	30.01.2023	28.02.2023	1,26%
	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%
	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	31.03.2023	31.03.2027	1,98%
	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.	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	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.	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	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 Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger auf Basis des Bruttobetragtes der Ausschüttung	0,125%	0,125%	0,50%	0,50%



## Anhang (Fortsetzung)

## Liegenchafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 30. Juni 2023	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll-Mietertrag <sup>1</sup>
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
	<b>Übertrag Wohnbauten</b>	4'594	190'908	257'480	–	100%	1'104'770'306	81,17%	687'798'783	81,27%	1'126'045'000	81,43%	42'544'198
	<b>Kommerziell genutzte Liegenchaften</b>												
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	21	1'804	518	1934	100%	8'538'635	0,63%	8'024'300	0,95%	7'950'000	0,57%	504'983
	Zug, Bahnhofstrasse 21	25	2'422	723	1980	100%	18'438'218	1,35%	10'648'000	1,26%	16'180'000	1,17%	746'414
	Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	29	2'433	819	1912	100%	30'267'132	2,22%	12'788'291	1,51%	36'350'000	2,63%	1'149'358
	<b>Kommerziell genutzte Liegenchaften</b>	75	6'659	2'060	–	–	57'243'985	4,21%	31'460'591	3,72%	60'480'000	4,37%	2'400'754
	<b>Gemischte Bauten</b>												
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	32	2'151	424	1959	100%	11'164'233	0,82%	8'535'000	1,01%	10'345'000	0,75%	441'182
	Binningen, Hauptstrasse 4	80	5'100	3'159	1979	100%	26'930'273	1,98%	18'135'000	2,14%	27'730'000	2,01%	1'251'562
	Carouge, Rue des Caroubiers 21, 23	132	4'684	3'166	1989	100%	34'892'913	2,56%	16'535'000	1,95%	37'395'000	2,70%	1'483'174
	Lausanne, Rue Pré-du-Marché 21, 23	306	6'115	2'327	1972	100%	48'787'212	3,58%	34'560'312	4,08%	42'340'000	3,06%	1'949'759
	Wallisellen, Rotackerstrasse 43/Bahnhofstrasse 9	41	1'901	1'725	1983	100%	12'579'312	0,92%	7'017'068	0,83%	12'850'000	0,93%	471'928
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	115	4'988	1'713	1965	100%	33'374'576	2,45%	23'676'000	2,80%	33'050'000	2,39%	1'177'743
	Zürich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,89%	4'145'171	0,49%	13'080'000	0,95%	377'798
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	87	3'663	3'900	1989	100%	19'280'067	1,42%	14'405'352	1,70%	19'580'000	1,42%	811'404
	<b>Gemischte Bauten</b>	806	29'498	16'852	–	–	199'058'473	14,63%	127'008'903	15,01%	196'370'000	14,20%	7'964'550
	<b>Angefangene Bauten</b>												
	Angefangene Bauten	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	<b>Gesamt Total</b>	<b>5'475</b>	<b>227'065</b>	<b>276'392</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1'361'072'764</b>	<b>100,00%</b>	<b>846'268'277</b>	<b>100,00%</b>	<b>1'382'895'000</b>	<b>100,00%</b>	<b>52'909'502</b>

<sup>1</sup> Ohne Mietzinsverbilligung in Höhe von CHF 56'267.

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 2023	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	m <sup>2</sup>	Anzahl
	<b>Übertrag Wohnbauten</b>	41'591'956	81,12%	933'091	276	507	765	622	223	2'393	175'593	33	2'310	21	4'273	246	6'132	13	2'079	27	520			1'861
	<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>																							
	Fribourg, Avenue de la Gare 1	490'623	0,96%	14'359	2	0	3	0	0	5	269	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0			0
	Zug, Bahnhofstrasse 21	690'301	1,35%	56'113	0	1	1	0	0	2	205	1	921	9	1'064	3	232	0	0	1	0			9
	Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	1'097'080	2,14%	51'077	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0			6
	<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	2'278'005	4,44%	121'549	2	1	4	2	0	9	753	5	1'205	32	4'337	10	364	0	0	4	0			15
	<b>Gemischte Bauten</b>																							
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	389'995	0,76%	15'271	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186			4
	Binningen, Hauptstrasse 4	1'140'753	2,22%	110'809	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	1'452'199	2,83%	30'975	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	1'809'867	3,53%	139'893	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	472'142	0,92%	-214	0	1	3	6	0	10	1'071	1	730	0	0	1	100	0	0	1	0			28
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	965'469	1,88%	212'274	10	10	11	10	0	41	2'843	5	662	6	1'094	9	389	0	0	0	0			54
	Zürich, Hammerstrasse 12	377'827	0,74%	-29	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0			0
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	796'023	1,55%	15'380	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0			42
	<b>Gemischte Bauten</b>	7'404'274	14,44%	524'360	28	48	65	53	8	202	15'907	20	4'134	55	6'366	55	2'117	5	677	6	297			463
	<b>Angefangene Bauten</b>																							
	Angefangene Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
	<b>Gesamt Total</b>	51'274'234	100,00%	1'579'001	306	556	834	677	231	2'604	192'253	58	7'649	108	14'976	311	8'613	18	2'756	37	817			2'339

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

# Bewertungsbericht



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

## **BEWERTUNGSTESTAT**

### **Auftrag**

Die Zurich Invest AG hat CBRE (Geneva) SA damit beauftragt, Marktwertschätzungen und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 62 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 30. Juni 2023. Die für die Bewertung relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilung und Analyse der zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation pro Liegenschaft. Die bei der FINMA akkreditierten Schätzungsexperten von CBRE (Geneva) SA haben die Bewertung der Liegenschaften und der Entwicklungsszenarien in Abstimmung mit der Fondsleitung neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

### **Bewertungsstandards**

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

### **Bewertungsmethode**

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt.

Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall zehn Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (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 von Leerstand und Mietausfällen, Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten etc.) und Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cashflows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und summiert. Für die Berechnung des

## Bewertungsbericht (Fortsetzung)

Restwertes ab dem elften Jahr kommt eine statische Kapitalisierung des Exit-Cashflows (mit einem realen Kapitalisierungszinssatz) zur Anwendung. Der Restwert wird dabei auf den Wertermittlungstichtag mit dem nominalen Diskontierungszinssatz abgezinst.

### **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 Bewertungstichtag 30. Juni 2023 auf gerundet 1'382'895'000 Schweizer Franken.

Im letzten Geschäftsjahr hat sich bei der Anzahl der Liegenschaften keine Änderung ergeben. Daher fanden weder initiale Einwertungen statt, noch wurden Verkaufsbewertungen durchgeführt.

### **Kommentar des Schätzungsexperten zur Wertentwicklung**

Zur Bekämpfung der Inflation in der Schweiz hob die SNB im Juni 2022 erstmals die Leitzinsen nach Jahren der Negativzinspolitik an. Per Stichtag 30.06.2023 steht der Leitzins bei 1.75 Prozent – somit wurde dieser Zinssatz in weniger als einem Jahr um 250 Basispunkte angehoben. Die Zinslandschaft hat einen signifikanten Einfluss auf die Immobilienmärkte. Möglicherweise werden Alternativenanlagen – relativ gesehen – attraktiver und die Finanzierungskosten für Immobilien steigen. Dies kann zu einer geringeren Zahlungsbereitschaft im Immobilienmarkt führen.

Der Kursverfall an den Aktienmärkten im Laufe des Jahres 2022 führte bei einigen institutionellen Anlegern in der Schweiz zum Überschreiten der maximal zulässigen Immobilienquote. Die Verunsicherung durch die Zinsanhebungen sowie schwieriger zu platzierende Kapitalerhöhungen führten zu einem deutlich erhöhten Angebotsvolumen bei einem nun kleineren Investorenkreis. Darüber hinaus haben höhere Finanzierungskosten, erhöhte Anforderungen für Energieeffizienz und deutlich gestiegene Baukosten die Ankaufrenditen nach oben und die Transaktionspreise somit im Vergleich zum Vorjahr nach unten bewegt. Insgesamt erfolgt dies der grundsätzlichen Logik, dass bei steigenden Zinsen Immobilienpreise tendenziell unter Druck kommen. Dennoch konnten in Jahresendberichten bzw. Jahresabschlüssen im 1. Quartal 2023 positive Wertänderungsrenditen in den Geschäftsberichten einiger institutioneller Investoren beobachtet werden. Es gilt zu beachten, dass derartige positive Wertänderungen im Jahr 2022 vorwiegend durch Abschlüsse von Instandsetzungsmassnahmen, Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten oder auch durch Nachholeffekte zustande gekommen sind. Für das vorliegende Portfolio liegen diese wertsteigernden Umstände, zum Beispiel bei den Tessiner Liegenschaften (Leerstandsabbau um ca. 30 Prozent sowie für die Genfer Liegenschaft Beau-Séjour (Abschluss Bauprojekt), vor.

### **Erhöhte Marktvolatilität**

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus weltweitem Inflationsdruck (der zu höheren Zinsen führt) und den jüngsten Ausfällen/Stress in den Bankensystemen das Potenzial für eingeschränkte Kreditmärkte, negative Kapitalwertbewegungen und erhöhte Volatilität auf den Immobilienmärkten kurz- bis mittelfristig erhöht hat. Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Anlegern in Zeiten solch erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Kredit- oder Investitionsentscheidungen sollten diese erhöhte Volatilität und das Potenzial für sich verschlechternde Marktbedingungen widerspiegeln. Es ist wichtig zu beachten, dass die in diesem

## Bewertungsbericht (Fortsetzung)

Bericht dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungsdatum gültig sind. Gegebenenfalls empfehlen wir, die Parameter der Bewertungen genau zu überwachen, während 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 Vermögenswerts 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 Vermögenswerts 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 für Zurich Invest AG den Umsatz von 10 Prozent von CBRE (Geneva) SA nicht übersteigt.

Zürich, 30. Juni 2023



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer



Yves CACHEMAILLE, MRICS  
Senior Director  
RICS Registered Valuer

# Bericht der Revisionsstelle



Ernst & Young AG  
Maagplatz 1  
Postfach  
CH-8010 Zürich

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

Zürich, 25. August 2023

## 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 ZIF Immobilien Direkt Schweiz, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2023, 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, 24-33) 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 kollektivanlagen-gesetzlichen 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 22 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

## Bericht der Revisionsstelle (Fortsetzung)



wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 der 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.

## Bericht der Revisionsstelle (Fortsetzung)



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.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

## Zurich Invest AG

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

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

