

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Halbjahresbericht 2023/2024

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds



Inhalt

Verwaltung und Organe	3
Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger	4
Wichtiges in Kürze	5
Bericht des Portfoliomanagements	7
Vermögensrechnung	9
Erfolgsrechnung	10
Anhang	11

Titelbild

Im Altried 1, 3 in Zürich:

Eine attraktive Wohnliegenschaft 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 (bis 30. September 2023)
	Tom Osterwalder	Stellvertretender Geschäftsleiter (bis 30. September 2023) Geschäftsleiter (ab 1. Oktober 2023)
	Marcel Rova	Mitglied
	Christoph Hug	Mitglied
	Renato Ramella	Mitglied
	Marvin Simoni	Mitglied
	Sébastien Dirren	Mitglied

Depotbank

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

Regelmässiger ausserbörslicher Handel

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Maagplatz 1, 8005 Zürich

Zahlstelle

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

Vertriebsträger

Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Akkreditierte Schätzungsexpertinnen und -experten

CBRE (Geneva) SA

- Sönke Thiedemann
- Yves Cachemaille

Fondsadministration

Huwiler Treuhand AG, Bernstrasse 102, 3072 Ostermundigen

Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Schweiz AG, Ebnetstrasse 91a, 8200 Schaffhausen

Wincasa AG, Theaterstrasse 17, 8400 Winterthur

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

Mitteilung an die Anlegerinnen und Anleger

Änderung des Fondsvertrages

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

Angaben über den Wechsel von Fondsleitung und Depotbank

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

Änderungen des Verwaltungsrates der Fondsleitung

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

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

In der Berichtsperiode verliess der bisherige Geschäftsleiter Martin Gubler die Fondsleitung und der stellvertretende Geschäftsleiter Tom Osterwalder übernahm diese Funktion per 1. Oktober 2023.

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

		31.12.2023	30.06.2023
Ausgabe Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Rücknahme Fondsanteile	Anzahl	keine	keine
Gekündigte Anteile	Anzahl	keine	keine
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	9'604'119	9'604'119
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	104.39	105.86
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF	104.39	105.86
Ausserbörslicher Kurs	CHF	n.a.	120.00
Schlusskurs	CHF	112.00	n.a.
Höchster Kurs (seit Kotierung)	CHF	115.50	n.a.
Tiefster Kurs (seit Kotierung)	CHF	102.00	n.a.

Vermögensrechnung

		31.12.2023	30.06.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1'382'895'000	1'382'895'000
Buchwert der Liegenschaften	CHF	1'251'856'512	1'261'582'403
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	1'393'797'609	1'391'129'155
Fremdfinanzierungsquote	in Prozent	26,34	24,85
Fremdkapitalquote	in Prozent	28,07	26,91
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	in Prozent	1,59	1,56
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	Jahre	1,71	1,10
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1'002'583'340	1'016'729'493

Angaben frühere Jahre

Berichtsjahr	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil
30.06.2022	1'042'167'864	108.51
30.06.2023	1'016'729'493	105.86
31.12.2023	1'002'583'340	104.39

Wichtiges in Kürze (Fortsetzung)

Erfolgsrechnung

		01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
Mietzinseinnahmen	CHF	26'290'128	25'451'031
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	2,95	3,20
Unterhalt und Reparaturen	CHF	-2'627'236	-2'792'996
Nettoertrag	CHF	12'265'174	13'074'595
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	0	0
Gesamterfolg	CHF	12'265'174	13'074'595

Rendite und Performance

		31.12.2023	30.06.2023
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n.a.	2,75
Ausschüttungsrendite ¹	in Prozent	n.a.	n.a.
Ausschüttungsrendite ausserbörslicher Kurs	in Prozent	n.a.	2,29
Ausschüttungsquote	in Prozent	n.a.	100,74
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	in Prozent	1,21	0,09
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	in Prozent	1,08	0,28
Performance ^{1,2}	in Prozent	-4,53	n.a.
Performance Inventarwert	in Prozent	n.a.	0,02
Anlagerendite ²	in Prozent	1,24	0,10
Nettorendite der fertigen Bauten ²	in Prozent	1,53	2,98
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	in Prozent	63,59	62,69
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ³	in Prozent	0,79	0,79
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ^{1,3}	in Prozent	0,97	n.a.
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ausserbörslicher Kurs	in Prozent	n.a.	0,95
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ³	in Prozent	1,08	1,08
Agio ¹	in Prozent	7,29	n.a.
Agio ausserbörslicher Kurs	in Prozent	n.a.	13,35

¹ Aufgrund der Kotierung per 07.11.2023 werden für die Berechnung der Kennzahlen per 31.12.2023 der ausserbörsliche Kurs (30.06.2023) und der Börsenkurs (31.12.2023) verwendet. Diese Kennzahlen werden per 30.06.2023 nicht ausgewiesen, da der Anlagefonds bis am 06.11.2023 nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wurde.

² Berechnung für die vergangenen 6 Monate.

³ Berechnung für die vergangenen 12 Monate.

Bericht des Portfoliomanagements

1. Juli 2023 bis
31. Dezember 2023

Aktivitäten des Portfoliomanagements

Die Vermietungssituation in der ersten Geschäftsjahreshälfte war weiterhin sehr stabil und geprägt durch eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Insgesamt verbesserte sich die bereits tiefe Mietzinsausfallrate des Portfolios von 2,98 Prozent per 30. Juni 2023 nochmals deutlich auf 2,09 Prozent per 31. Dezember 2023. Zudem konnten die Mietzinseinnahmen im Vergleich zum Vorjahr mit 3,30 Prozent («like-for-like») deutlich angehoben werden. Diese erfreuliche Steigerung der Ertragskraft des Portfolios ist auf Neuabschlüsse (Potenzialerschliessung) und auf die Anpassung der Vertragsmieten zurückzuführen. Mit dem zweiten Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes innert Jahresfrist wurden im laufenden Geschäftsjahr Erhöhungen der Vertragsmieten vorgenommen. Die Erhöhung von 1,25 auf 1,5 Prozent ist seit 1. Oktober 2023 wirksam, während die Erhöhung von 1,5 auf 1,75 Prozent am 1. April 2024 wirksam wird. Neben den Anpassungen an den Referenzzinssatz wurden auch der Anstieg des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und die generellen Kostensteigerungen gemäss lokalen Usancen geltend gemacht. Die indixierten Mietverträge werden üblicherweise einmal pro Jahr, jeweils per 1. Januar, an den LIK angepasst.

Bei der Geschäftsliegenschaft «Feldeggstrasse/Bellerivestrasse» in Zürich konnte eine Bürofläche mit 140 m² per 1. September 2023 wiedervermietet werden. Zusätzlich wurden mit mehreren langjährigen Mietparteien Vertragsverlängerungen abgeschlossen, sodass die Liegenschaft wieder eine Vollvermietung der Hauptmietflächen ausweisen kann. Ein weiterer Vermietungserfolg wurde in der Geschäftsliegenschaft «Avenue de la Gare» in Fribourg erzielt. Dort konnte eine Bürofläche mit 268 m² per 1. Dezember 2023 nahtlos wiedervermietet werden. Die Vermietungssituation der zwei Liegenschaften im Tessin zeigt sich weiter stabil – mit einer Leerstandsquote von tiefen 3,7 Prozent per 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 7,1 Prozent). Leicht erhöhte Leerstände verzeichnet hingegen die Liegenschaft «Baarerstrasse» in Zug, und zwar aufgrund der bevorstehenden Gesamtanierung, wobei in den letzten Monaten für einige Wohnungen noch Zwischenvermietungen bis zum Baustart abgeschlossen werden konnten. Zwischenvermietungen für die Büroflächen gestalten sich dagegen schwieriger.

In der ersten Geschäftsjahreshälfte wurde die Ausführungsplanung für die beiden bewilligten Bauprojekte «Liebenauweg» in Luzern und «Baarerstrasse» in Zug planmässig vorangetrieben. Wie bereits im Jahresbericht erläutert, wird die Luzerner Wohnliegenschaft an bevorzugter Wohnlage energetisch saniert und um ein Vollgeschoss erweitert. Damit schaffen wir zusätzlichen Wohnraum und werden Nachhaltigkeitsansprüchen gerecht. Die gemischt genutzte Liegenschaft in Zug wird ebenfalls gesamtsaniert, wobei hier der Nutzungsspiegel optimiert wird und eine Teilumnutzung von Büroflächen in Wohnflächen erfolgt. Das Projekt soll ab Sommer 2024 mit einer Bauzeit von ungefähr 18 Monaten umgesetzt werden. Das Bauprojekt an der «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich schreitet ebenfalls erfreulich voran. Es soll ein Ersatzneubau realisiert werden, bei welchem die heutige Wohnfläche mehr als verdoppelt werden kann. Die weiteren laufenden Projekte erzielen planmässige Fortschritte; zusätzliche Potenzialabklärungen sind initiiert und ein Studienauftrag für die Sanierung einer Wohnliegenschaft in der Stadt Zürich konnte abgeschlossen werden. In der Berichtsperiode wurden keine Transaktionen getätigt, also weder Käufe noch Verkäufe.

In Sachen Nachhaltigkeit können ebenfalls erfreuliche Fortschritte vermeldet werden. Das GRESB-Rating ([Global Real Estate Sustainability Benchmark](#)) konnte gegenüber dem Vorjahr von 74 auf 82 Punkte gesteigert werden. Der Fonds verfügt nun erstmals über 4 von 5 möglichen Sternen.

Entwicklung Erfolgs- und Vermögensrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 auf 26'290'128 Schweizer Franken. Nach Abzug von liegenschafts- und fondsbezogenen Aufwendungen resultiert in der Berichtsperiode ein Fondsnettoertrag in Höhe von 12'265'174 Schweizer Franken. Die Fremdfinanzierungsquote erhöht sich aufgrund der Dividendenausschüttung gegenüber dem Jahresabschluss leicht und beträgt per Stichtag 31. Dezember 2023 26,34 Prozent. Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen liegt per Stichtag 31. Dezember 2023 bei 1,59 Prozent, was einer Erhöhung um 0,03 Prozentpunkte seit dem Abschluss per 30. Juni 2023 entspricht. Per 31. Dezember 2023 wurden keine Verkehrswertschätzungen durch unabhängige Schätzungsexpertinnen oder -experten durchgeführt. Im Rahmen des Jahresabschlusses per 30. Juni 2024 wird das gesamte Portfolio neu bewertet.

Die vollständige Erfolgs- und Vermögensrechnung ist auf den Seiten 9 und 10 dargestellt.

Börsenkotierung

Der «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wurde von der FINMA per 28. September 2018 zugelassen. Die erfolgreiche Zusammenarbeit der verschiedenen Immobilieneinheiten und -fachleute der Zurich Invest AG erlaubte den Aufbau eines Portfolios von guter Qualität mit einem geschätzten Marktwert von rund 1,4 Milliarden Schweizer Franken. Die Fondsleitung setzte ihr Versprechen um, den Fonds nach Abschluss der Aufbauphase an die Börse zu bringen. Er wurde planmässig am 7. November 2023 bei gleichzeitiger Fondsvertragsänderung (Retailisierung) an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Bericht des Portfoliomanagements (Fortsetzung)

Aufnahme in den SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT)

Die Aufnahme des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» in den SXI Real Estate Funds Broad Total Return Index (SWIIT) erfolgte über drei Handelstage. Insgesamt wurden in dieser Periode 2,47 Millionen Titel (25,8 Prozent der Anteile) gehandelt, was die Erwartungen erfüllte. Der Fonds repräsentiert seit der erfolgreichen Indexaufnahme ungefähr 2 Prozent des SWIIT.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 hat sich der Kurs des Fonds von 120.00 Schweizer Franken (ausserbörslicher Kurs per 30. Juni 2023) auf 112.00 Schweizer Franken (Börsenkurs per 31. Dezember 2023) entwickelt, was einer Performance (inklusive Ausschüttung) von -4,53 Prozent entspricht. Die Performance des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» liegt damit unter der Performance des SWIIT mit einer Halbjahresperformance von 5,45 Prozent. Das Agio ist in diesem Zeitraum von 13,35 Prozent (Agio ausserbörslicher Kurs) auf 7,29 Prozent (Agio Börsenkurs) gesunken.

Ausblick

In der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres stehen die weitere Ertragsoptimierung wie auch die Weiterführung der Entwicklungsprojekte im Fokus. Die Erhöhungen aufgrund der Referenzzinsanpassungen werden sich in der zweiten Geschäftsjahreshälfte weiter positiv auf die Erträge auswirken. Für die Finanzierung der anstehenden Entwicklungsprojekte sind strategische Überlegungen im Gange, wobei die Projekte mehrheitlich erst im Kalenderjahr 2025 und 2026 grösseren Kapitalbedarf haben werden.

Vermögensrechnung

Aktiven	In CHF	31.12.2023	30.06.2023
		Bankguthaben auf Sicht	2'342'311
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		0	0
Wohnbauten		1'126'045'000	1'126'045'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften		60'480'000	60'480'000
Gemischte Bauten		196'370'000	196'370'000
Total Grundstücke		1'382'895'000	1'382'895'000
Sonstige Vermögenswerte		8'560'298	3'172'525
Gesamtfondsvermögen		1'393'797'609	1'391'129'155

Passiven	In CHF	31.12.2023	30.06.2023
		Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	0
Darlehen und Kredite		0	0
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-198'200'000	-203'700'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten		-10'911'269	-14'596'662
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		-166'000'000	-140'000'000
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		1'018'686'340	1'032'832'493
Geschätzte Liquidationssteuern		-16'103'000	-16'103'000
Nettofondsvermögen		1'002'583'340	1'016'729'493

Veränderung des Nettofondsvermögens	In CHF	01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–30.06.2023
		Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres	1'016'729'493
Bezahlte Ausschüttungen		-26'411'327	-26'411'327
Saldo aus dem Anteilsverkehr		0	0
Gesamterfolg		12'265'174	972'956
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen		0	0
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres		1'002'583'340	1'016'729'493

Anzahl Anteile im Umlauf		01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–30.06.2023
		Stand zu Beginn des Berichtsjahres	9'604'119
Ausgegebene Anteile		0	0
Zurückgenommene Anteile		0	0
Stand am Ende des Berichtsjahres		9'604'119	9'604'119
Nettoinventarwert pro Anteil		104.39	105.86

Erfolgsrechnung

Ertrag	In CHF	01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
		Erträge der Bank- und Postguthaben	22'339
Mietzinseinnahmen	26'290'128	25'451'031	
Sonstige Erträge	3'746	16'477	
Negativzinsen	-2'979	-3'864	
Einkauf in laufenden Ertrag bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	
Total Ertrag		26'313'234	25'466'467

Aufwand	In CHF	01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
		Erhaltene Negativzinsen	0
Hypothekarzinsen	-2'870'487	-798'807	
Sonstige Passivzinsen	-6'482	-13'607	
Baurechtzinsen	0	0	
Unterhalt und Reparaturen	-2'627'236	-2'792'996	
Liegenschaftsaufwand	-947'268	-917'145	
Steuern und Abgaben	-2'110'773	-2'313'602	
Schätzungs- und Prüfaufwand	-95'039	-104'184	
Rückstellungen für künftige Reparaturen:			
<i>Zuweisung</i>	0	0	
<i>Entnahme</i>	0	0	
Reglementarische Vergütungen an:			
<i>die Fondsleitung als Verwaltungskommission</i>	-4'173'279	-4'218'997	
<i>die Fondsleitung als Liegenschaftsverwaltungskommission¹</i>	-1'049'535	-1'021'180	
<i>Depotbank</i>	-140'336	-174'752	
<i>Market Maker</i>	-25'000	-35'833	
Sonstige Aufwendungen	-2'626	-4'037	
Total Aufwendungen		-14'048'060	-12'391'872
Nettoertrag		12'265'174	13'074'595
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		0	0
Realisierter Erfolg		12'265'174	13'074'595
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (inkl. Liquidationssteuern)		0	0
Gesamterfolg		12'265'174	13'074'595

Verwendung des Erfolgs	In CHF	01.07.2023–31.12.2023	01.07.2022–31.12.2022
		Nettoertrag des Rechnungsjahres	12'265'174
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0	
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0	
Vortrag des Vorjahres	20'764'380	7'689'784	
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	33'029'554	20'764'380	
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	0	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0	
Vortrag auf neue Rechnung		33'029'554	20'764'380

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

Anhang

Kennzahlen

In %	31.12.2023	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	2,09%	2,98%
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte	26,34%	24,85%
Ausschüttungsrendite ¹	n.a.	n.a.
Ausschüttungsrendite ausserbörslicher Kurs	n.a.	2,29%
Ausschüttungsquote	n.a.	100,74%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63,59%	62,69%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ³	0,79%	0,79%
Fondbetriebsaufwandquote MV (TER _{REF} MV) ^{1,3}	0,97%	n.a.
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ausserbörslicher Kurs	n.a.	0,95%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	1,21%	0,09%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	1,08%	0,28%
Agio ¹	7,29%	n.a.
Agio ausserbörslicher Kurs	n.a.	13,35%
Performance ^{1,2}	-4,53%	n.a.
Performance Inventarwert	n.a.	0,02%
Anlagerendite ²	1,24%	0,10%

Die AMAS-Kennzahlen wurden gemäss AMAS-Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13. September 2016 berechnet.

In CHF	31.12.2023	30.06.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	770'000	770'000
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens	846'268'277	846'268'277
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine

Angaben über kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate oder Derivate

Keine.

Angaben über Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

Keine.

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

In Mio. CHF	31.12.2023	30.06.2023
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	90,6	93,6

Mietzinseinnahmen pro Mieterin bzw. Mieter, grösser als 5 Prozent

Keine.

¹ Aufgrund der Kotierung per 07.11.2023 werden für die Berechnung der Kennzahlen per 31.12.2023 der ausserbörsliche Kurs (30.06.2023) und der Börsenkurs (31.12.2023) verwendet. Diese Kennzahlen werden per 30.06.2023 nicht ausgewiesen, da der Anlagefonds bis am 06.11.2023 nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt wurde.

² Berechnung für die vergangenen 6 Monate.

³ 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 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.

Verkaufsrestriktionen

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

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 2023/2024 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 (Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten)	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
		Fester Vorschuss	43'500'000	29.12.2023	31.01.2024
	Fester Vorschuss	67'000'000	28.12.2023	26.01.2024	2,09%
	Fester Vorschuss	21'700'000	30.11.2023	29.02.2024	2,05%
	Fester Vorschuss	26'000'000	28.09.2023	28.03.2024	2,08%
	Fester Vorschuss	40'000'000	14.10.2019	14.10.2024	0,10%

Abgelaufene	Kreditart	In CHF	Laufzeit vom	Laufzeit bis zum	Zinssatz
		Fester Vorschuss	46'000'000	30.11.2023	29.12.2023
	Fester Vorschuss	67'000'000	28.11.2023	28.12.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	46'000'000	31.10.2023	30.11.2023	2,03%
	Fester Vorschuss	47'000'000	29.09.2023	31.10.2023	2,04%
	Fester Vorschuss	47'700'000	31.08.2023	30.11.2023	2,13%
	Fester Vorschuss	47'000'000	31.08.2023	29.09.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	68'000'000	28.08.2023	28.11.2023	2,14%
	Fester Vorschuss	87'700'000	31.07.2023	31.08.2023	2,06%
	Fester Vorschuss	47'000'000	31.07.2023	31.08.2023	2,04%
	Fester Vorschuss	68'000'000	28.07.2023	28.08.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	87'700'000	30.06.2023	31.07.2023	2,06%
	Fester Vorschuss	69'000'000	29.06.2023	28.07.2023	2,07%
	Fester Vorschuss	47'000'000	28.06.2023	31.07.2023	2,03%

Verzinsliche Hypotheken

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

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

Anhang (Fortsetzung)

Vergütungen und Nebenkosten

Zulasten der Anlegerinnen und Anleger	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	n.a.	n.a.	5,00%	5,00%
Bei der Rücknahme von Anteilen kann der Anlegerin/dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung auf Basis des Nettoinventarwertes belastet werden	n.a.	n.a.	2,00%	2,00%
Liquidationsbetreffnis	n.a.	n.a.	0,50%	0,50%

Zulasten des Fondsvermögens	Effektiv p. a.		Maximal p. a.	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023
Verwaltungskommission: für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission auf Basis des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils quartalsweise ausbezahlt wird	0,60%	0,60%	1,00%	1,00%
Für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken stellt die Fondsleitung auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises eine Entschädigung in Rechnung, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird	n.a.	n.a.	2,00%	2,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten zugunsten der Fondsleitung	3,00%	3,00%	4,00%	4,00%
Für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Entwicklung von unbebauten Grundstücken belastet die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Entwicklungskommission auf Basis der Baukosten	n.a.	n.a.	3,00%	3,00%
Honorar Liegenschaftsverwaltung: für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften auf Basis der jährlichen Nettomietzinseinnahmen	4,00%	4,00%	5,00%	5,00%
Depotbankkommission: für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Gesamtfondsvermögens per Ende des vorangegangenen Quartals	0,02%	0,02%	0,10%	0,10%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anlegerin/den Anleger auf Basis des Bruttobetrages der Ausschüttung	n.a.	0,125%	0,50%	0,50%

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur

Per 31. Dezember 2023	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll- Mietertrag ¹
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
Wohnbauten													
	Aarau, Bachstrasse 95–105	91	3'475	3'569	1956	100%	21'702'518	1,59%	12'274'000	1,45%	22'080'000	1,60%	403'302
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	162	4'944	14'234	1967	100%	46'033'390	3,38%	17'413'024	2,06%	46'510'000	3,36%	774'418
	Basel, Blotzheimerstrasse 29–35	87	3'214	2'300	1979	100%	15'251'698	1,12%	10'400'000	1,23%	15'310'000	1,11%	320'142
	Basel, Claragraben 45	9	760	381	1928	100%	4'024'551	0,30%	3'573'000	0,42%	3'660'000	0,26%	72'732
	Basel, Kirchgasse 7	23	1'045	350	1962	100%	5'779'675	0,42%	3'988'023	0,47%	5'430'000	0,39%	111'897
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	35	1'609	502	1962	100%	7'305'307	0,54%	6'379'000	0,75%	8'145'000	0,59%	170'660
	Bern, Eigerstrasse 78	55	1'364	1'563	1956	100%	11'702'495	0,86%	5'627'823	0,67%	11'970'000	0,87%	225'946
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	27	2'887	1'706	1930	100%	15'705'172	1,15%	9'603'023	1,13%	15'020'000	1,09%	260'453
	Carouge, Rue du Léopard 5	24	1'037	315	1984	100%	6'357'065	0,47%	3'913'000	0,46%	7'970'000	0,58%	178'312
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	18	1'273	430	1935	100%	10'425'706	0,77%	2'992'300	0,35%	9'950'000	0,72%	180'349
	Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	111	3'806	4'261	1975	100%	23'027'130	1,69%	13'001'108	1,54%	22'550'000	1,63%	499'180
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2–8	352	14'907	10'840	1973	100%	43'557'630	3,20%	49'500'226	5,85%	43'250'000	3,13%	1'274'254
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	48	1'536	1'851	1968	100%	12'477'900	0,92%	5'713'128	0,68%	13'160'000	0,95%	214'574
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	269	10'291	13'960	1969	100%	46'977'142	3,45%	32'665'142	3,86%	49'955'000	3,61%	1'034'544
	Freiburg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	94	4'107	5'799	1955	100%	25'235'313	1,85%	14'691'300	1,74%	25'740'000	1,86%	467'024
	Genf, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	33	4'018	816	1928	100%	35'401'638	2,60%	10'014'600	1,18%	30'580'000	2,21%	372'489
	Genf, Chemin de Roches 1, 3	46	2'639	634	1935	100%	13'217'655	0,97%	6'595'200	0,78%	17'370'000	1,26%	390'076
	Genf, Rue des Délices 1	30	2'230	549	1935	100%	13'761'109	1,01%	5'080'400	0,60%	13'370'000	0,97%	280'076
	Genf, Rue Fallier 7	26	996	520	1938	100%	10'037'156	0,74%	2'870'000	0,34%	9'325'000	0,67%	150'752
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	34	1'522	3'310	1963	100%	6'544'713	0,48%	5'705'325	0,67%	6'665'000	0,48%	141'150
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	141	3'612	9'736	1969	100%	18'893'545	1,39%	15'522'339	1,83%	18'050'000	1,31%	357'143
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	27	1'436	846	1959	100%	8'127'113	0,60%	4'956'288	0,59%	7'920'000	0,57%	151'328
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	139	5'725	4'501	1963	100%	36'247'239	2,66%	19'684'825	2,33%	34'190'000	2,47%	703'132
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	29	1'547	667	1951	100%	5'870'819	0,43%	5'826'384	0,69%	6'545'000	0,47%	190'273
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	17	1'104	1'213	1936	100%	6'714'203	0,49%	4'379'583	0,52%	6'675'000	0,48%	127'416
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	173	6'887	4'631	1968	100%	34'590'268	2,54%	25'847'549	3,05%	37'930'000	2,74%	865'077
	Lugano, Via Castausio 2b/Via Trevano 9	75	2'895	1'540	1970	100%	18'553'346	1,36%	9'225'000	1,09%	18'635'000	1,35%	402'261
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	36	2'217	548	1940	100%	13'028'795	0,96%	6'280'844	0,74%	13'150'000	0,95%	231'431
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	29	1'278	2'284	1978	100%	7'185'185	0,53%	4'359'456	0,52%	6'755'000	0,49%	126'323
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	79	3'006	2'648	1967	100%	13'766'062	1,01%	6'733'000	0,80%	11'220'000	0,81%	277'867
	Neuenburg, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	110	3'926	4'562	1959	100%	13'521'606	0,99%	17'123'151	2,02%	11'960'000	0,86%	345'278
	Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	59	3'291	12'062	1924	100%	18'896'916	1,39%	16'401'366	1,94%	18'255'000	1,32%	351'746
	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	2,10%	17'666'597	2,09%	31'250'000	2,26%	601'842
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1–5	95	3'906	5'091	2009	100%	27'376'294	2,01%	13'557'777	1,60%	30'805'000	2,23%	559'155
	Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	88	3'938	4'017	1986	100%	25'686'828	1,89%	14'532'869	1,72%	25'600'000	1,85%	502'808
	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	4,15%	31'631'796	3,74%	55'865'000	4,04%	842'596
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr. 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr. 2, 4	289	10'790	23'290	1989	100%	52'952'553	3,89%	36'476'394	4,31%	54'140'000	3,91%	1'046'718
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	32	1'277	760	1930	100%	8'351'865	0,61%	5'013'565	0,59%	8'650'000	0,63%	152'604
	Vevey, Boulevard de Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	49	1'654	2'996	1962	100%	11'466'265	0,84%	6'160'388	0,73%	11'540'000	0,83%	217'392
	Vevey, Rue de l'Union 8	10	814	537	1930	100%	3'554'186	0,26%	3'193'311	0,38%	3'630'000	0,26%	77'022
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	189	4'392	3'558	1992	100%	21'106'126	1,55%	14'022'750	1,66%	18'240'000	1,32%	480'849
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	93	3'351	5'872	1965	100%	16'443'190	1,21%	11'776'312	1,39%	18'155'000	1,31%	361'610
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	62	3'109	4'364	1954	100%	14'605'194	1,07%	9'520'000	1,12%	15'125'000	1,09%	323'331
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17–25	62	4'282	6'411	1961	100%	19'018'882	1,40%	13'681'190	1,62%	20'700'000	1,50%	383'336
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14–18	77	3'573	2'779	1952	100%	23'853'183	1,75%	11'833'158	1,40%	25'530'000	1,85%	438'265
	Zollikerberg, Im Ahorn 7–15	199	9'268	20'314	1971	100%	57'586'753	4,23%	37'003'041	4,37%	67'110'000	4,85%	1'111'496
	Zürich, Feldeggstrasse 10	7	126	286	1913	100%	3'057'240	0,22%	1'080'390	0,13%	3'455'000	0,25%	45'053
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	86	3'417	4'025	1973	100%	27'842'557	2,05%	15'390'026	1,82%	28'515'000	2,06%	462'131
	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%	56'225'200	4,13%	31'088'659	3,67%	54'710'000	3,96%	1'039'093
	Zürich, Im Altried 1, 3	251	9'674	19'063	1983	100%	66'942'893	4,92%	46'405'399	5,48%	69'000'000	4,99%	1'165'610
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	55	1'624	1'685	1989	100%	13'824'618	1,02%	9'425'755	1,11%	14'730'000	1,07%	249'607
	Wohnbauten	4'594	190'908	257'480	-	100%	1'104'770'306	81,17%	687'798'783	81,27%	1'126'045'000	81,43%	21'712'121

¹ Ohne Mietzinsverbilligung in Höhe von CHF 3'001.

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2023	Ort, Adresse	Total Mietobjekte	Total Mietfläche (m ²)	Grundstücks- fläche (m ²)	Erstellungsjahr	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten		Versicherungswert		Verkehrswert		Soll- Miettrag ¹
							CHF	%	CHF	%	CHF	%	
	Übertrag Wohnbauten	4'594	190'908	257'480	–	100%	1'104'770'306	81,17%	687'798'783	81,27%	1'126'045'000	81,43%	21'712'121
	Kommerziell genutzte Liegenschaften												
	Freiburg, 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%	255'932
	Zug, Bahnhofstrasse 21	25	2'422	723	1980	100%	18'438'218	1,35%	10'648'000	1,26%	16'180'000	1,17%	372'176
	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%	574'120
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	75	6'659	2'060	–	–	57'243'985	4,21%	31'460'591	3,72%	60'480'000	4,37%	1'202'227
	Gemischte Bauten												
	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%	222'104
	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%	637'279
	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%	742'672
	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%	987'246
	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%	238'873
	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%	507'409
	Zürich, Hammerstrasse 12	13	896	438	1935	100%	12'049'887	0,89%	4'145'171	0,49%	13'080'000	0,95%	191'252
	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%	413'828
	Gemischte Bauten	806	29'498	16'852	–	–	199'058'473	14,63%	127'008'903	15,01%	196'370'000	14,20%	3'940'663
	Angefangene Bauten												
	Angefangene Bauten	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
	Gesamttotal	5'475	227'065	276'392	–	–	1'361'072'764	100,00%	846'268'277	100,00%	1'382'895'000	100,00%	26'855'011

¹ Ohne Mietzinsverbilligung in Höhe von CHF 3'001.

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 2023	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹						Zimmer		Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen	
		CHF	%	CHF	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	
Wohnbauten																									
	Aarau, Bachstrasse 95-105	390'577	1,49%	12'725	20	20	25	1	0	66	3'475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
	Adliswil, Rütistrasse 24, 26, 28, 30, 32	756'922	2,88%	17'496	8	10	44	9	0	71	4'736	0	0	0	0	12	208	0	0	0	0	0	0	0	79
	Basel, Blotzheimerstrasse 29-35	308'150	1,17%	10'966	0	5	11	16	0	32	2'773	0	0	0	20	431	0	0	1	10	0	0	0	34	
	Basel, Claragraben 45	72'646	0,28%	86	0	2	0	5	0	7	667	1	68	0	1	25	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Basel, Kirchgasse 7	110'515	0,42%	1'382	4	16	0	0	0	20	860	0	0	1	48	1	87	1	50	0	0	0	0	0	
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 74	165'155	0,63%	5'505	16	0	9	0	0	25	1'349	3	108	1	30	3	122	0	0	0	0	0	0	3	
	Bern, Eigerstrasse 78	225'898	0,86%	48	46	1	0	0	0	47	1'344	0	0	0	1	20	0	0	0	0	0	0	0	7	
	Bern, Monbijoustrasse 87, 89	258'384	0,98%	2'069	0	0	2	8	10	20	2'724	0	0	2	163	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Carouge, Rue du Léopard 5	175'927	0,67%	2'385	0	0	2	4	4	10	787	1	80	1	170	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Carouge, Rue Jacques-Grosselin 1	170'576	0,65%	9'774	0	5	9	3	1	18	1'273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Chavannes-près-Renens, Rte de la Plaine 5	490'847	1,87%	8'333	22	22	0	0	22	66	3'806	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45	
	Chavannes-près-Renens, Rue de la Mouline 2-8	1'258'934	4,79%	15'320	10	30	50	40	0	130	10'140	1	109	4	2'305	22	983	2	1'144	2	226	2	226	191	
	Dübendorf, Finkenweg 4/Untere Zelglistrasse 20	214'949	0,82%	-375	0	8	8	8	0	24	1'536	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	
	Effretikon, Im Wattbuck 1/ Lindenstrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25	1'022'495	3,89%	12'049	14	40	30	27	7	118	9'383	1	240	1	9	28	583	0	0	3	76	0	0	118	
	Freiburg, Chemin de Jolimont 8, 10, 12, 16, 18	463'126	1,76%	3'898	5	8	20	17	9	59	4'107	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	34	
	Genf, Avenue de Beau-Séjour 21, 23	380'733	1,45%	-8'244	0	4	3	10	15	32	3'809	0	0	1	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Chemin de Roches 1, 3	390'060	1,48%	16	0	21	10	10	0	41	2'228	2	219	2	174	1	18	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Rue des Délices 1	273'141	1,04%	6'935	0	0	8	9	7	24	1'951	5	265	0	0	1	14	0	0	0	0	0	0	0	
	Genf, Rue Fallier 7	140'604	0,53%	10'148	0	17	6	1	0	24	996	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	
	La Tour-de-Peilz, Chemin des Murs Blancs 29, 31	141'029	0,54%	121	6	4	6	1	5	22	1'522	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
	Langnau am Albis, Langmoosstrasse 1/Sihlwaldstrasse 4, 6/ Unterrütistrasse 7, 9	343'852	1,31%	13'291	7	4	11	10	7	39	3'426	0	0	0	9	186	0	0	0	0	0	0	0	93	
	Lausanne, Avenue de Chailly 48	151'168	0,58%	159	0	7	4	9	1	21	1'436	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	5	
	Lausanne, Avenue de Chailly 50, 52	678'535	2,58%	24'598	23	11	25	9	16	84	5'345	4	192	1	109	0	0	0	0	3	79	0	0	47	
	Lausanne, Avenue des Oiseaux 2, 4	186'542	0,71%	3'731	1	20	5	0	0	26	1'389	1	50	0	0	1	21	0	0	1	87	0	0	0	
	Lausanne, Chemin de Bellevue 23	126'426	0,48%	990	1	0	1	0	9	11	1'104	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	Lausanne, Chemin du Devin 55, 57, 57bis	854'102	3,25%	10'975	20	27	44	23	0	114	6'226	0	0	1	426	1	235	0	0	0	0	0	0	57	
	Lugano, Via Castaasio 2b/Via Trevano 9	387'122	1,47%	14'659	7	6	12	10	0	35	2'839	0	0	0	4	56	0	0	0	0	0	0	0	36	
	Luzern, Dornacherstrasse 3/Murbacherstrasse 31	227'971	0,87%	3'340	5	21	8	0	0	34	2'165	2	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Luzern, Liebenauweg 6, 8	99'925	0,38%	26'398	0	4	6	4	1	15	1'278	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	
	Martigny, Rue des Finettes 6, 8	269'699	1,03%	8'168	0	24	18	0	6	48	3'006	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	
	Neuenburg, Rue de Port-Roulant 34, 36, 38/ Rue de Grise-Pierre 1, 3	335'745	1,28%	9'534	2	2	20	18	0	42	3'594	4	332	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	63	
	Nyon, Château Mafroi 1, 2, 6, 6bis, 7	345'878	1,32%	5'868	1	3	2	20	8	34	3'291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	
	Oberengstringen, Rauchackerstrasse 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38/Winkelrainweg 15, 17, 19	616'509	2,35%	-14'667	0	3	24	34	11	72	5'082	0	0	0	3	45	0	0	0	0	0	0	0	54	
	Oberengstringen, Winkelrainweg 1-5	557'810	2,12%	1'345	0	4	17	14	1	36	3'785	0	0	0	8	120	0	0	0	0	0	0	0	51	
	Pully, Avenue C. F. Ramuz 51, 53	484'502	1,84%	18'305	0	0	6	18	8	32	3'925	0	0	0	1	13	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	843'328	3,21%	-1'157	3	4	26	28	18	79	7'388	0	0	1	92	12	436	1	214	2	0	0	0	77	
	Urdorf, Im Spitzler 5, 7, 9, 15, 17, 19, 21/ Baumgartenstr. 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8/Tannmattstr. 2, 4	1'031'495	3,92%	14'723	0	5	44	33	3	85	8'746	0	0	1	205	37	1'232	4	565	1	42	0	0	161	
	Vevey, Avenue Nestlé 19, 21	151'661	0,58%	943	5	5	10	0	1	21	1'249	1	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Vevey, Boulevard de Charmontey 68/Chemin de la Confrérie 8	214'863	0,82%	2'529	0	10	14	4	0	28	1'654	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	20	
	Vevey, Rue de l'Union 8	77'036	0,29%	-14	0	1	8	1	0	10	814	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Viganello, Via al Fiume 6, 8/Via Luigi Taddei 13, 15	465'446	1,77%	15'404	12	12	24	4	0	52	3'420	5	464	3	303	14	205	0	0	0	0	0	0	115	
	Volketswil, Lindenhof 3, 5, 7	358'934	1,37%	2'676	0	0	12	16	8	36	3'123	0	0	0	22	228	0	0	0	0	0	0	0	35	
	Wettingen, Bahnhofstrasse 97, 99/Ryffelstrasse 1	321'908	1,22%	973	0	14	35	3	0	52	3'109	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	
	Winterthur, Hulfteggstrasse 17-25	382'694	1,46%	641	0	4	1	27	20	52	4'260	0	0	0	2	22	0	0	0	0	0	0	0	8	
	Winterthur, Neuwiesenstrasse 14-18	426'581	1,62%	11'683	18	6	31	5	1	61	3'394	2	103	0	2	76	0	0	1	0	0	0	0	11	
	Zollikerberg, Im Ahorn 7-15	1'097'868	4,18%	13'628	0	14	6	51	16	87	8'953	0	0	0	15	315	0	0	0	0	0	0	0	97	
	Zürich, Feldeggstrasse 10	44'053	0,17%	1'000	0	2	0	0	0	2	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	
	Zürich, Ferdinand-Hodler-Strasse 14, 16, 22, 24, 26	457'011	1,74%	5'120	0	10	18	18	0	46	3'108	0	0	0	12	309	0	0	1	0	0	0	0	27	
	Zürich, Glattwiesenstrasse 22, 24, 26, 28, 30/ Grosswiesenstrasse 2, 4, 8, 8a, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 26, 26a, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	1'035'439	3,94%	3'654	0	48	57	47	0	152	7'837	0	0	0	4	35	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	Zürich, Im Altried 1, 3	1'157'767	4,40%	7'843	13	18	27	41	8	107	9'471	0	0	1	30	7	67	5	106	8	0	0	0	123	
	Zürich, Tramstrasse 89, 91, 91a	246'211	0,94%	3'396	7	5	6	6	0	24	1'584	0	0	0	2	40	0	0	0	0	0	0	0	29	
	Wohnbauten	21'388'747	81,36%	320'373	276	507	765	622	223	2'393	175'593	33	2'310	21	4'273	246	6'132	13	2'						

Anhang (Fortsetzung)

Liegenschafts- und Immobilienstruktur (Fortsetzung)

Per 31. Dezember 2023	Ort, Adresse	Mietzinseinnahmen		Mietzinsausfälle ¹	Zimmer					Wohnungen		Verkauf		Büro		Lager		Gewerbe		Diverses		Parkplätze/Garagen	
		CHF	%	CHF	1-1,5	2-2,5	3-3,5	4-4,5	5+	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²
	Übertrag Wohnbauten	21'388'747	81,36%	320'373	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
	Kommerziell genutzte Liegenschaften																						
	Freiburg, Avenue de la Gare 1	247'224	0,94%	8'708	2	0	3	0	0	5	269	4	284	8	1'239	1	12	0	0	3	0		0
	Zug, Bahnhofstrasse 21	336'403	1,28%	35'773	0	1	1	0	0	2	205	1	921	9	1'064	3	232	0	0	1	0		9
	Zürich, Feldeggstrasse 12, Bellerivestrasse 20	561'141	2,13%	12'978	0	0	0	2	0	2	279	0	0	15	2'034	6	120	0	0	0	0		6
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	1'144'768	4,35%	57'460	2	1	4	2	0	9	753	5	1'205	32	4'337	10	364	0	0	4	0		15
	Gemischte Bauten																						
	Basel, St. Johannis-Vorstadt 58	223'121	0,85%	-1'017	0	1	7	3	1	12	1'224	3	139	3	344	8	258	0	0	2	186		4
	Binningen, Hauptstrasse 4	600'298	2,28%	36'981	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	740'818	2,82%	1'854	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	937'360	3,57%	49'886	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	238'200	0,91%	673	0	1	3	6	0	10	1'071	1	730	0	0	1	100	0	0	1	0		28
	Zug, Baarerstrasse 57, 59	415'149	1,58%	92'260	10	10	11	10	0	41	2'843	5	662	6	1'094	9	389	0	0	0	0		54
	Zürich, Hammerstrasse 12	190'960	0,73%	292	0	1	6	0	0	7	694	2	103	1	70	3	28	0	0	0	0		0
	Zürich, Holderbachweg 4, 6, 8, 12	410'708	1,56%	3'120	0	3	9	13	0	25	2'454	0	0	8	416	7	199	3	594	2	0		42
	Gemischte Bauten	3'756'613	14,29%	184'050	28	48	65	53	8	202	15'907	20	4'134	55	6'366	55	2'117	5	677	6	297		463
	Angefangene Bauten																						
	Angefangene Bauten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	Gesamttotal	26'290'128	100,00%	561'882	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

¹ Leerstände, Verluste aus Forderungen und Delkrede.

Zurich Invest AG

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

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

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 Fondsleitungs-bewilligung 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 oder www.zurichinvest.ch aufgeführt.

ZH45794d-2402

