

# ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Jahresrückblick | September 2023

Zurich Invest AG | [zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch) | ISIN CH0433089270

Dieses Dokument richtet sich ausschliesslich  
an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger nach Schweizer Recht.



## Immobilien an bester Lage

- Erhöhung Mietzinseinnahmen (+2,2% like-for-like)
- moderate Abwertungen (-1,1%)
- Reduktion Mietzinsausfallrate auf 2,98% (-1,1 Prozentpunkte)



## Investitionen & Nachhaltigkeit

- Projektabschluss Av. de Beau-Séjour
- zwei Baubewilligungen erhalten und eine Baueingabe eingereicht
- 3 Sterne im GRESB Rating
- Nachhaltigkeitsziele neu im Fondsvertrag verankert



## Stabile Ausschüttung

- stabile Ausschüttung aus laufenden Erträgen seit 2018
- maximal zulässiger Gewinnvortrag aufgebaut



## Kotierung

- geplant für November 2023 in Abhängigkeit von Marktbedingungen
- Einhaltung Investorenversprechen



1	Jahresrückblick	4
2	Nachhaltigkeit	17
3	Ausblick	23

# Jahresrückblick

ZIF Immobilien Direkt Schweiz



# Jahresbericht ZIF Immobilien Direkt Schweiz

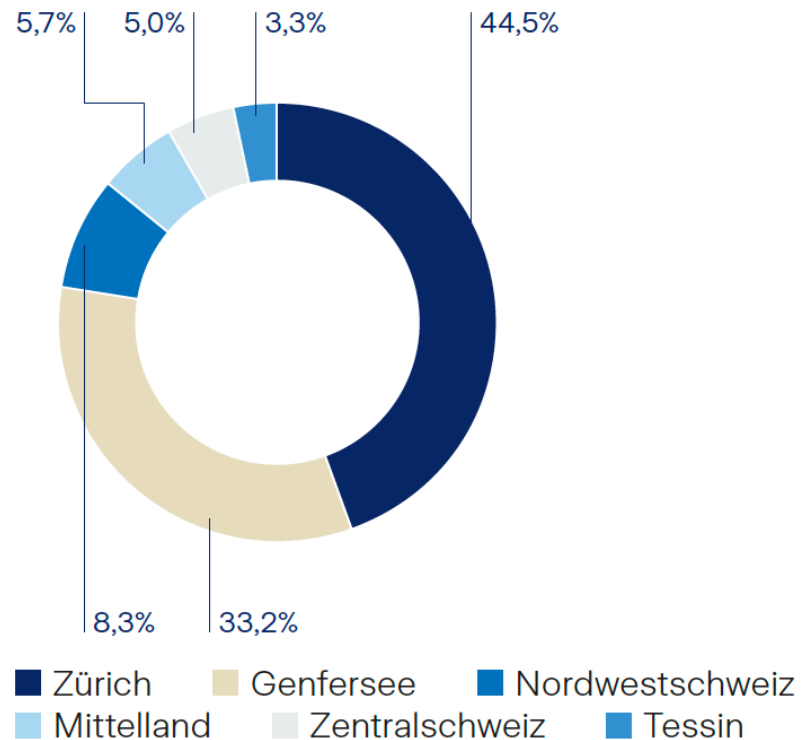
Abschluss per 30. Juni 2023



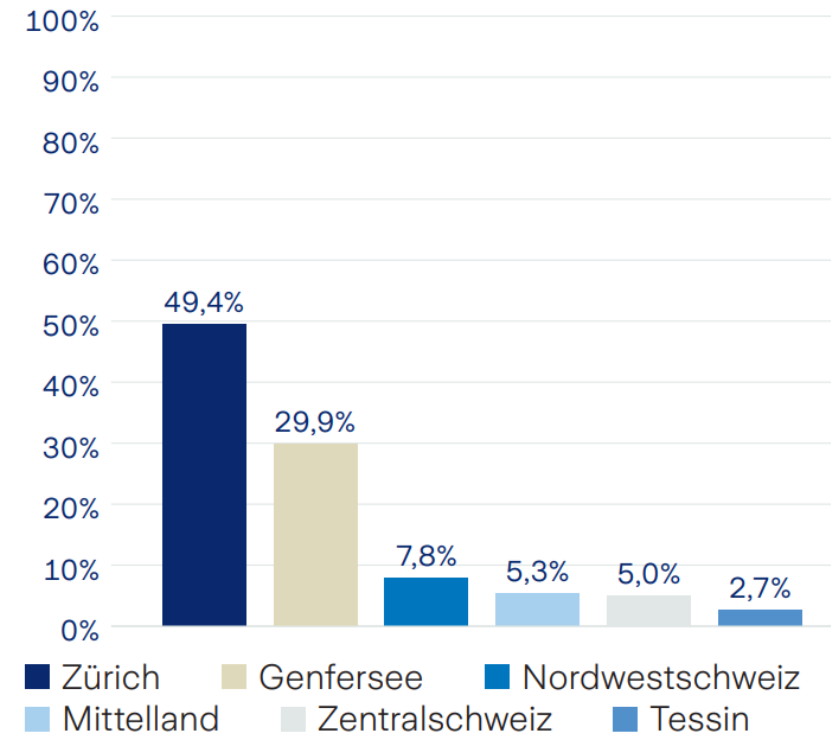
# Ertragsseitig stark dank den Regionen Zürich und Genfersee

Regionale Aufteilung

## Soll-Ertrag, aktuell, je Region



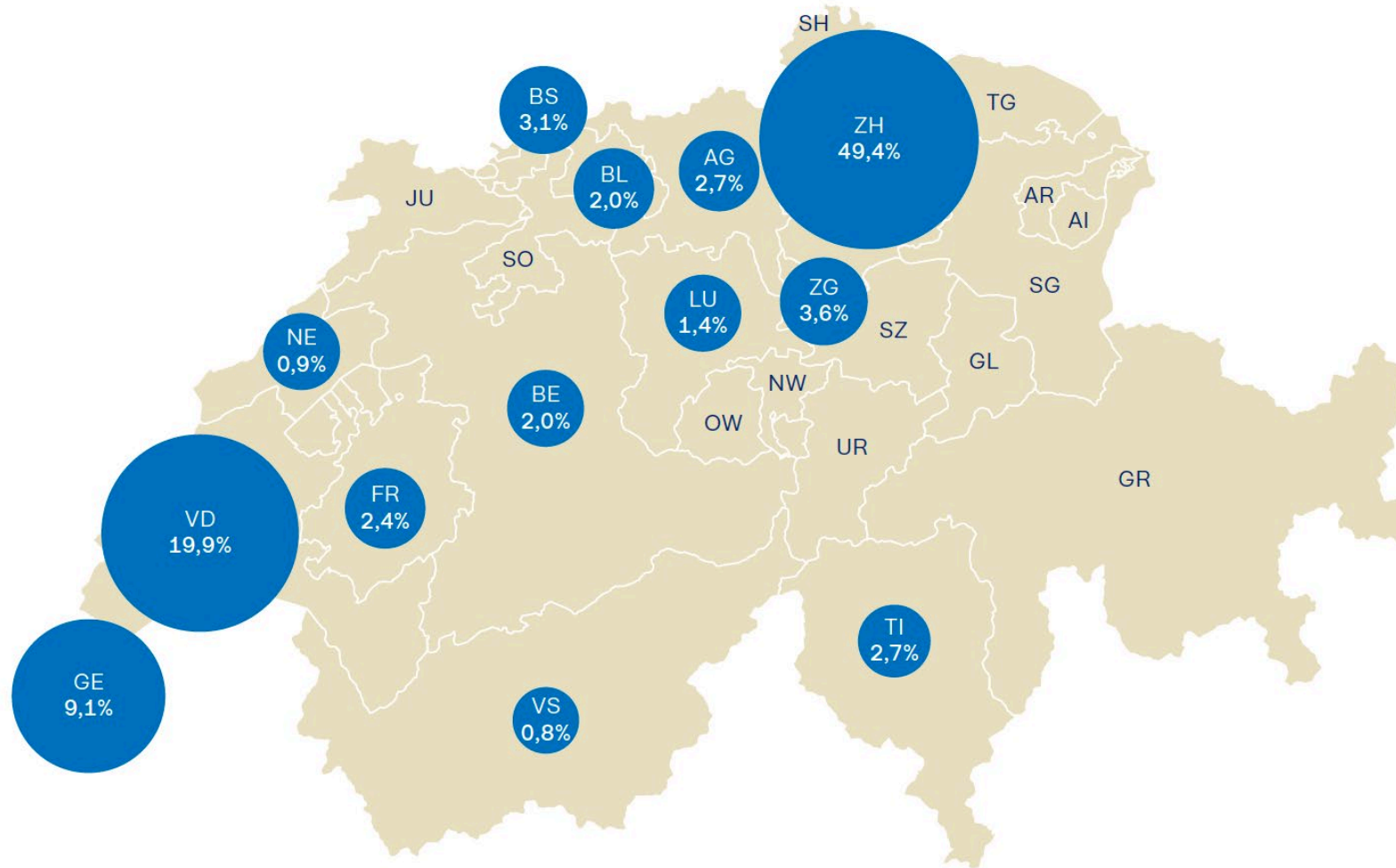
## Regionale Allokation nach Marktwerten



Daten per 30. Juni 2023 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

# Regionaler Fokus auf die grossen Städte

Geografische Aufteilung

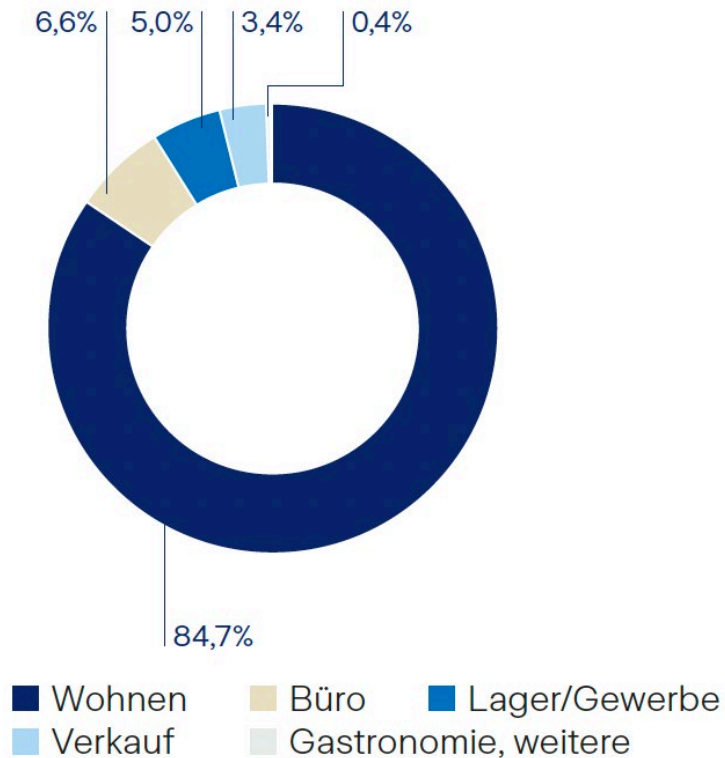


Daten per 30. Juni 2023 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.

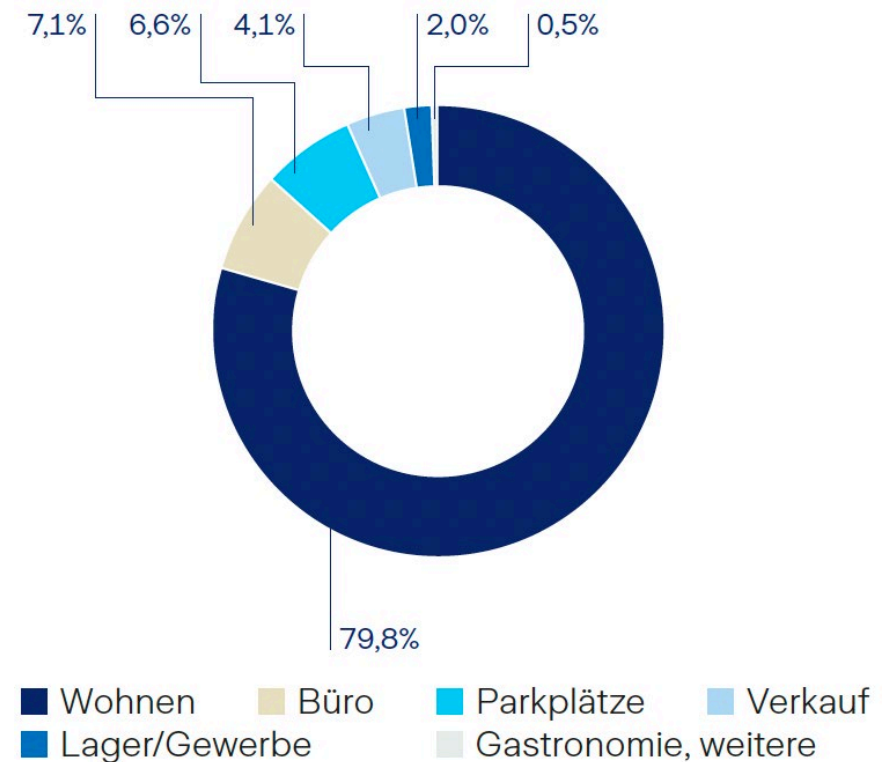
# Wohnen als stärkster Sektor

Aufteilung Mieterträge nach Nutzung

## Nach Nutzung/Fläche



## Nach Nutzung/Soll-Ertrag



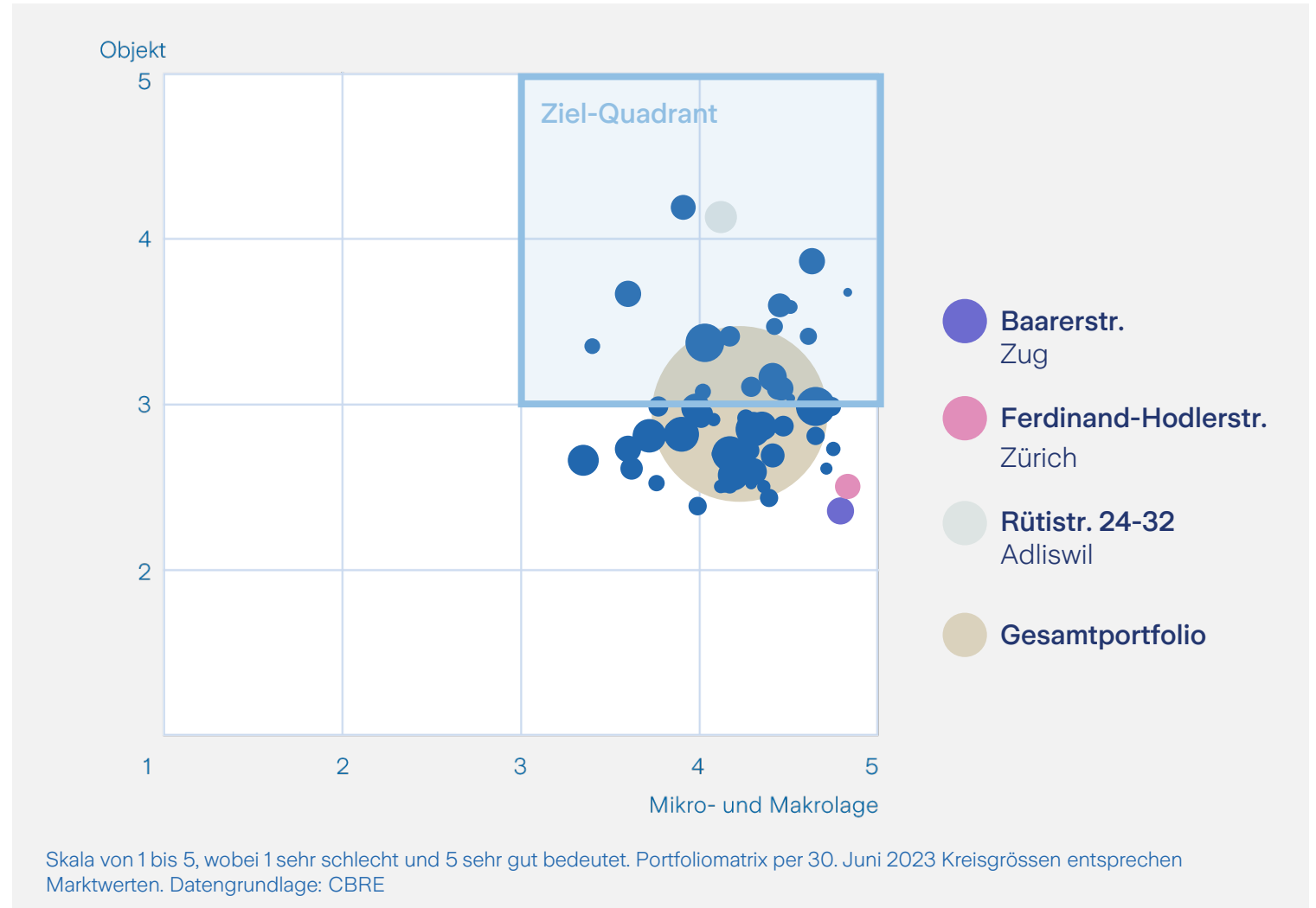
Aufteilung der Mieterträge nach Flächennutzungen sowie nach aktuellen Soll-Erträgen per 30. Juni 2023 (CBRE). Rundungsdifferenzen sind möglich.



# Bevorzugte Wohnlagen und Objekte mit Potenzial

## Portfoliomatrix

- Die **Lagequalität** wird seitens CBRE (Schätzungsexperte) mit 4,6 (makro) und 3,6 (mikro) als **gut bis sehr gut** beurteilt.
- Die **Gebäudequalitäten** liegen zwischen 2,4 und 4,2.
- Objekte, welche in einem späten Stadium des Lebenszyklus sind, werden in den nächsten Jahren eine **Sanierung oder Ersatzneubau** erfahren.
- Durch kontinuierliche **Verbesserung der Objektqualitäten** können die Liegenschaften langfristig in den oberen, rechten Quadranten geführt werden.



# Disziplinierte Umsetzung der Portfoliostrategie bewährt sich

## Highlights Geschäftsjahr 2022/2023

### Steigerung der Erträge

Erhöhung Soll-Mietertrag  
+0,6 Mio. (+1,1%)

Erhöhung Mietzinseinnahmen  
+1,1 Mio. (+2,2%)

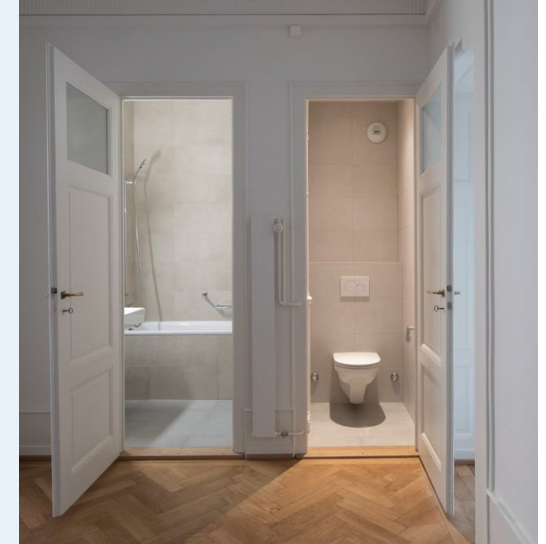
(keine Transaktionen/like-for-like, Impact  
Referenzzinssatzanpassung im Q3 2023  
sichtbar)



### Verringerung Leerstand

Reduktion Leerstände  
-0,6 Mio. (-31%)

Reduktion Mietzinsausfallrate um  
-1,1 Prozentpunkte auf 2,98%



### Abschluss Projekt «Avenue de Beau-Séjour»

- Fertigstellung per 30. Juni 2023
- Mietzinspotenzial +50%
- Dachausbau
- Teilung Grosswohnungen
- attraktives Wohnquartier



### Planmässige Fortschritte bei Projekten/Potenzialsicherung

- Baubewilligung «Liebenauweg» in  
Luzern
- Baubewilligung «Baarerstr.» in Zug
- Baueingabe «Glatt-  
/Grosswiesenstr.» in Zürich

# Portfolio-Kennzahlen

Per Geschäftsjahresabschluss – 30. Juni 2023



Realer Diskontsatz

**2,74%**

(Vorjahr 2,60%)



Nettorendite fertige Bauten

**2,98%**

(Vorjahr 2,84%)



Mietzinsausfallrate

**2,98%**

(Vorjahr 4,06%)



Marktwert in CHF

**1'383 Mio.**

(Vorjahr 1'398,5 Mio.)



Mietzinseinnahmen

**51,27 Mio.**

(Vorjahr 50,19 Mio.)



Marktmietpotenzial\*

**17,13%**

(Vorjahr 15,00%)

Daten per 30. Juni 2023, Quelle: Zurich Invest AG

\* Potenzial bei Wiedervermietung im aktuellen Zustand des Mietobjektes; keine Berücksichtigung von Entwicklungsprojekten

# Diversifizierter und tiefer Leerstand generiert stabile Erträge

Kleingliedrig, keine Klumpen



## 5 grösste Leerstände

Standort	Liegenschaft	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Anteil der Sollmiete
Zug*	Baarerstrasse 57, 59	Büro	392	0,16%
Zürich	Feldeggstrasse 12	Büro	140	0,13%
Binningen	Hauptstrasse 4	Verkauf	122	0,07%
Zug*	Baarerstrasse 57, 59	Büro	159	0,07%
Lausanne	Avenue de Chailly 50, 52	Verkauf	75	0,06%

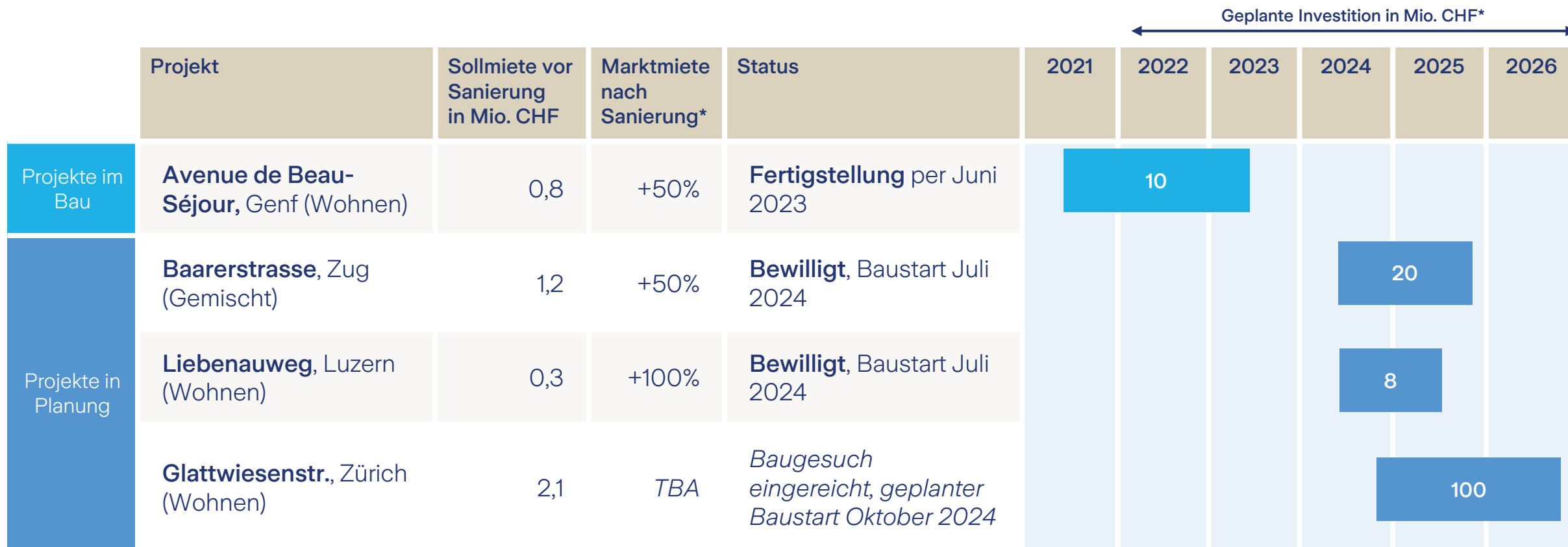
\* Leerstand aufgrund geplanter Gesamtsanierung mit Baustart 1. Juli 2024

## 5 grösste Mietverträge

Nutzung	Anteil an Gesamtmiete	Restlaufzeit
Verkauf	0,9%	4,7 Jahre (+ Option)
Verkauf	0,7%	0,7 Jahre (in Verhandlung)
Büro	0,4%	3,6 Jahre (+ Option)
Verkauf	0,4%	5,3 Jahre (+ Option)
Verkauf	0,4%	bis Start Bauprojekt

# Planmässiger Fortschritt und rechtskräftige Sicherung von Potenzialen

Investitionsplan bis 2026



Weitere Projekte befinden sich auf der Stufe Zustands- und Potenzialanalyse und Abklärungen bei Behörden werden vorangetrieben.

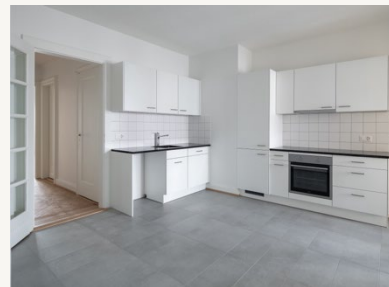
Informationen entsprechen Schätzungen gemäss aktuellem Projektstand, Änderungen vorbehalten

\* Approximativ und basierend auf Annahmen gemäss aktuellem Projektstand.

# Abschluss des ersten Sanierungsprojekts seit Fonds-Lancierung

Liegenschaft mit Potenzial in bevorzugter Wohnlage

## Avenue de Beau-Séjour, Genf



### Eckdaten

Marktwert:	CHF 30,58 Mio.
Investition:	CHF 9,9 Mio.
Bruttorendite:	3,6%
Mietzinspotenzial:	ca. 50%
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	1928

### Projekt

- Gebäudehüllen-Sanierung mit Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses per Juni 2023 abgeschlossen
- denkmalgeschützte Liegenschaft an bester Wohnlage in Genf
- drei neue Wohnungen im Dachgeschoss und 3 weitere Wohnungen durch Aufteilung von grossen Wohnungen geschaffen

# Fonds-Kennzahlen

Per Geschäftsjahresabschluss – 30. Juni 2023



Gesamtfonds-Vermögen in CHF

**1'391 Mio.**

(Vorjahr 1'406 Mio.)



Dividende in CHF

**2.75**

(Vorjahr 2.75)



Ausschüttungsrendite

**2,29%**

(Vorjahr 2,16%)



Anlagerendite

**0,10%**

(Vorjahr 5,01%)



TER (GAV)

**0,79%**

(Vorjahr 0,79%)



Fremdfinanzierungsquote

**24,85%**

(Vorjahr 23,83%)

# Herausforderungen im Fondsmanagement

Fokus auf stabile Erträge und Potenziale



**Wirtschaftliches Umfeld**  
(u.a. Finanzierungskosten)



**Mietzinswachstum**  
(u.a. Referenzzinssatz-  
anpassung)



**Bewertungen**  
(u.a. Erhöhung  
Diskontierungssatz)



**Politische Risiken**  
(u.a. Mietrecht, Dauer  
Baubewilligungen)

## Massnahmen

- Risikoreduktion: Erhöhung der Restlaufzeit der Finanzierungen über Zeit
- Überprüfung und weiterer Ausbau der finanzierenden Gegenparteien

## Massnahmen

- Überprüfung der Wiedervermietungsrenten und marktübliche Erhöhung in den Zentrumslagen
- Anpassung der Vertragsmieten an den LIK respektive Referenzzinssatz unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften und der Marktmiete

## Massnahmen

- Bevorzugung guter Lagen: Nachfrage und Potenzial hoch
- Umsetzung von Projekten mit Potenzialen als zukünftige Werttreiber
- Erhöhung Baukosten in der DCF Bewertung bereits erfolgt

## Massnahmen

- vorsichtige Investitionsplanung, früher Einbezug von Behörden und Entscheidungsträger
- Abbildung von Unsicherheiten in der DCF Bewertung



# Nachhaltigkeit



# ESG-Faktoren werden in den Anlageprozess integriert

## Wesentliche ESG-Themen

- 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 der **Energieeinsparung** erfolgen dabei primär über **Gesamtsanierungen 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 wesentliche Elemente.

### Zielsetzungen im Fondsvertrag verankert



#### Umwelt

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



#### Soziales

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



#### Governance

- transparente und periodische Berichterstattung

### Fortschrittskontrolle, regelmässige Überprüfungen

# Erreichte Etappenziele / Erfolge

Fokus auf stabile Erträge und Potenziale



## Mieterumfragen

Erstmals wurde eine **Online-Mieterbefragung** durchgeführt. Ziel ist es, die Bedürfnisse der Mieter besser zu verstehen und entsprechende Massnahmen, wie verbesserte Kommunikation, zu ergreifen. Die Befragung zeigte, dass die Mieter mit ihren Wohnungen sehr zufrieden sind.



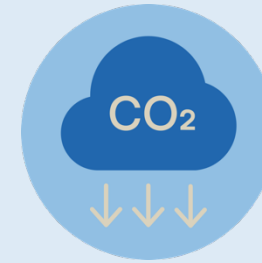
## Nachhaltigkeitslabel

Für Totalsanierungen und Ersatzneubauten werden Nachhaltigkeitslabels angestrebt, wie z.B. «**SNBS Gold**» für den geplanten Neubau in Zürich und «**Minergie Systemerneuerung**» für ein Sanierungsprojekt in Zug.



## Ersatz fossiler durch erneuerbare Energie

Im Jahr 2022/2023 wurde in der Liegenschaft «Bachstrasse» in Aarau von Gas auf **umweltfreundlichere Fernwärme** umgestellt. In den nächsten Jahren sind ähnliche Umstellungen in weiteren Liegenschaften geplant, um das CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel für 2030 zu erreichen.



## Betriebsoptimierung und Energiecontrolling

Zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden im Geschäftsjahr 2022/2023 **acht Betriebsoptimierungen** durchgeführt. Grössere Liegenschaften werden zudem mit einer automatischen Energieverbrauchserfassung ausgestattet.



## Senkung der Energieintensität

In der letzten Messung wurden **4,3 Prozent weniger Treibhausgas** ausgestossen und **3,3 Prozent weniger Energie** verbraucht. Diese Reduktion ist u.a. durch vermehrte Betriebsoptimierungen auf den Objekten erfolgt.

Aktuelle Informationen dazu im [Nachhaltigkeitsbericht ZIF Immobilien Direkt Schweiz unter \[zurichinvest.ch\]\(https://zurichinvest.ch\)](#)

# Absenkepfad ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Verbindliche Ambitionen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen

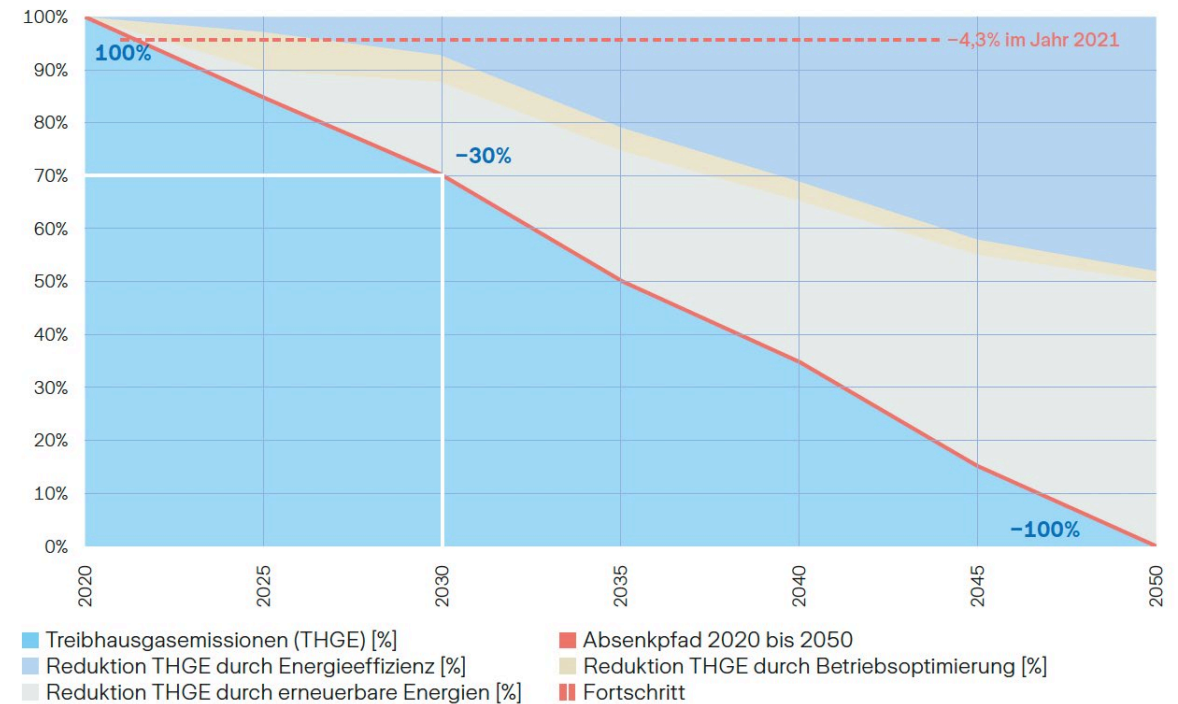
## Absenkepfad Treibhausgasemissionen

- 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.
- Es werden grundsätzlich mit wenigen Ausnahmen (z.B. mangelnde verfügbare Daten, Ersatzneubauten/ Gesamtsanierungen während der Bauzeit) alle Bestandsimmobilien berücksichtigt.
- Der Zielsetzung liegt eine Zustands- und Bedarfsanalyse, mit Massnahmen- und Investitionsplanung je Liegenschaft zu Grunde.



### Zwischenziel

Bis 2030 soll eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 30 Prozent erreicht werden.



Eigene Modellberechnung

# Beispiel – Umsetzung Nachhaltigkeitsstrategie (Projekt in Planung)

Gemischt genutzte Liegenschaft am Bahnhof von Zug

## Baarerstrasse, Zug

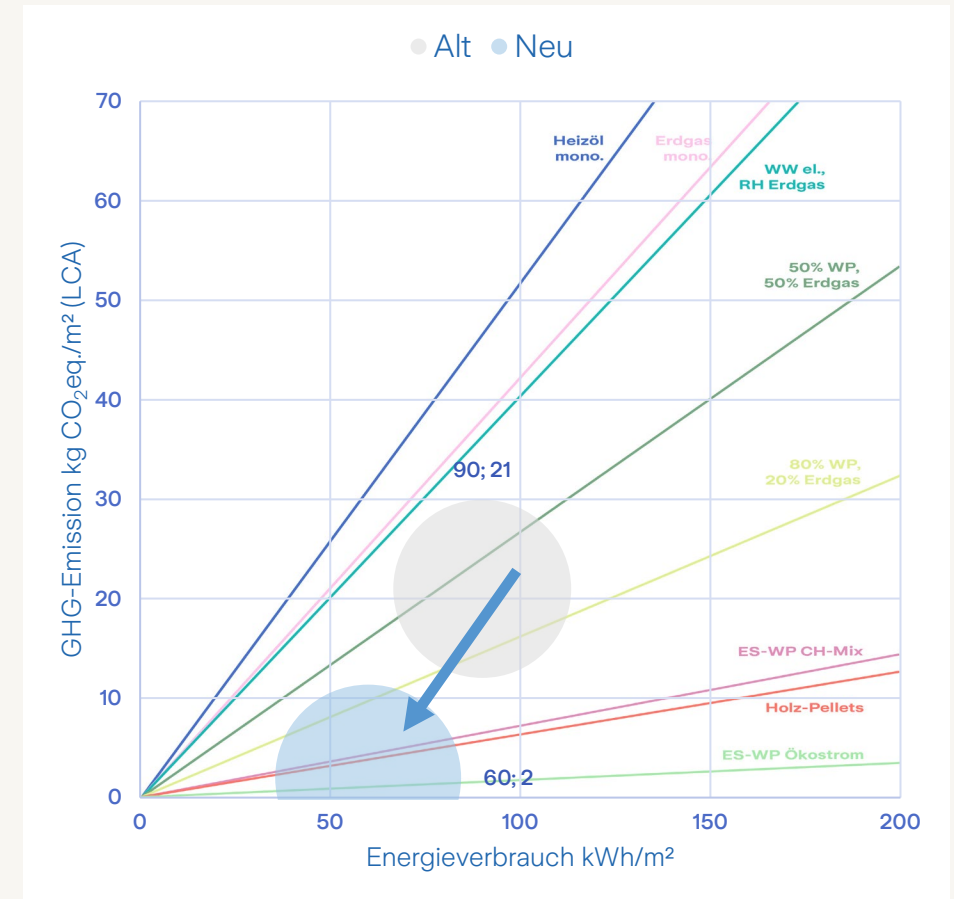


### Projektstatus

- grosszyklische Gesamterneuerung
- Baubewilligung Mai 2023

### Eckdaten Nachhaltigkeit

- Umstellung Heizträger von Gas auf Fernwärme
- PV-Anlage auf Flachdach
- Label: Minergie Systemerneuerung
- neue Kompaktfassade nach Minergie-Standard
- begrüntes Flachdach
- E-Mobilität



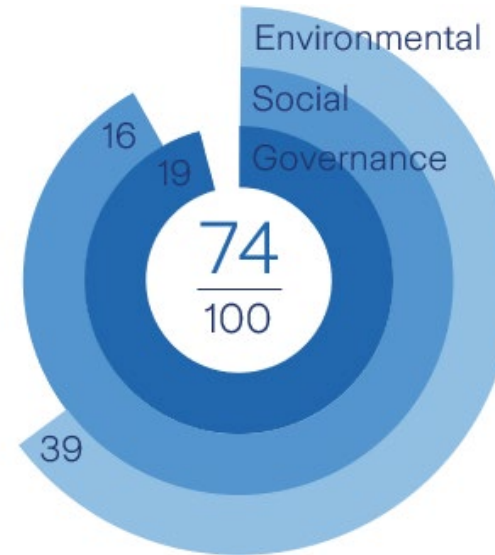
# 3 Sterne im GRESB-Rating 2022

Messung der Nachhaltigkeit

In den nächsten Jahren wird durch **gezielte Massnahmen** die GRESB-Bewertung verbessert:

- ✓ Einsatz automatischer Auslesesysteme und Environment-Management-Systeme
- ✓ Wechsel der Energieträger
- ✓ Zertifizierung von Liegenschaften
- ✓ intensivere Mieterbetreuung

Die Bewertungsperiode bezieht sich auf 01. Juli 2020 – 30. Juni 2021. Die Veröffentlichung der Resultate erfolgt jeweils im vierten Quartal des darauffolgenden Jahres.



## Bewertungen ab 2021

Bewertungsbereich	Max.	2021*	2022
Environment	62	30	39
Social	18	16	16
Governance	20	16	19
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>62</b>	<b>74</b>

Bewertungsbereich	Max.	2021*	2022
Management	30	26	30
Performance	70	35	44
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>62</b>	<b>74</b>

\* Aufgrund der diesjährigen Aufbauphase des ZIF Immobilien Direkt Schweiz wurde 2021 ein Teilportfolio bewertet. Die Bewertung 2022 umfasst erstmals das gesamte Portfolio.

# Ausblick

Geplante Investitionen, Themen und Schwerpunkte

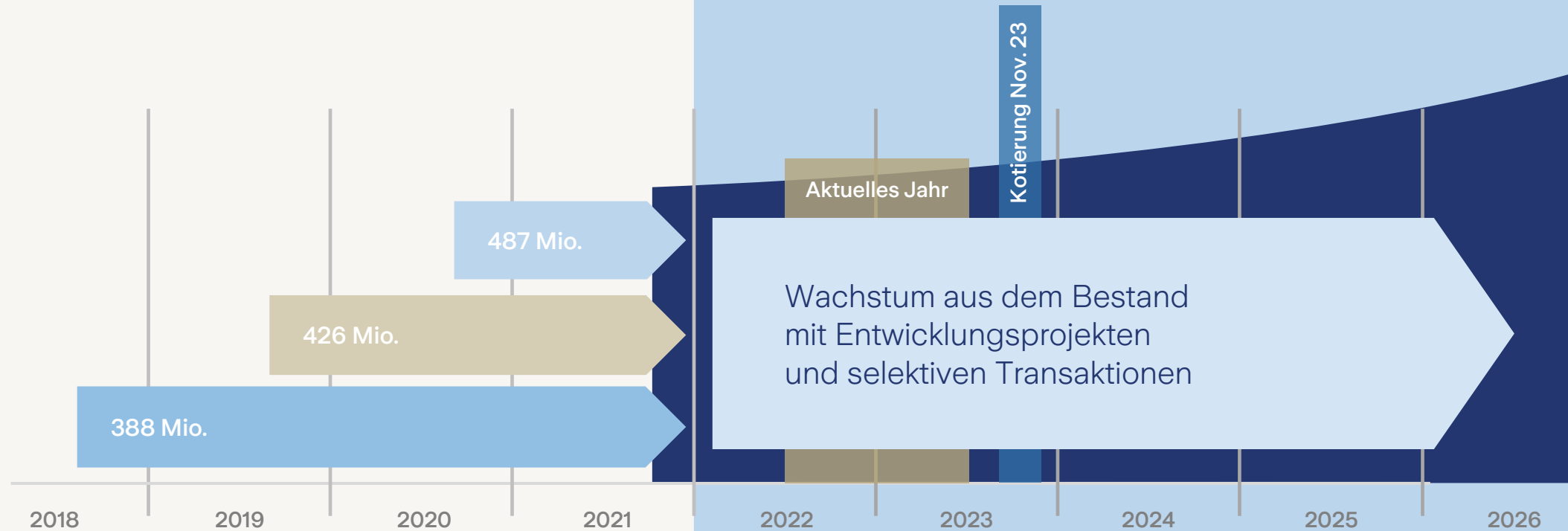


# Planmässiger Start der Wachstumsphase

Entwicklung ZIF Immobilien Direkt Schweiz

## Aufbauphase

## Nachhaltiges Wachstum





# Die Vorteile des stabilen Wohnportfolios an top Lagen

## Überzeugende Gründe



### Portfolio

- **Zentrumslagen** mit Fokus auf Grosszentren Genf, Lausanne und Zürich
- 80% der Mieterträge aus Wohnnutzung
- **geringe Leerstände** und stabile Erträge



### Potenzial

- attraktives **Marktmietpotenzial** (ohne Sanierungen) von rund 17%
- realisierte **Erhöhung Mietzinseinnahmen** innerhalb von 12 Monaten von über 2%
- Wertschöpfung durch **bewilligte Bauprojekte** an top Standorten (Zug und Luzern) mit signifikanten Mietzinspotenzial



### Nachhaltigkeit

- verantwortungsvolle und langfristige **Anlagestrategie**
- Verankerung der Nachhaltigkeitsziele im **Fondsvertrag**
- zahlenbasierter und liegenschaftsbezogener **Mehrjahresplan** zur Sicherstellung der Zielerreichung mit jährlicher Überprüfung des Fortschritts

# Update zur geplanten Kotierung

- Zum Zeitpunkt der Fonds-Lancierung wurde in Aussicht gestellt, in Abhängigkeit der zukünftigen Marktbedingungen den «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» ein bis drei Jahre nach Abschluss der Aufbauphase an der Schweizer Börse zu kotieren.
- Die Zurich Invest AG hat am 15. Februar 2023 per Medienmitteilung kommuniziert, den Fonds im November 2023 zu kotieren.
- Die Kotierung wird von der J. Safra Sarasin Bank als Market-Maker begleitet.
- Weitere Informationen hinsichtlich der Kotierung werden nach Erhalt einer Bewilligung des Kotierungsgesuchs kommuniziert.



# Key Take Aways

ZIF Immobilien Direkt Schweiz



## Portfolioqualität

- Leerstände weiter reduziert, sehr **stabile Vermietungssituation**
- **Ertragssteigerungen** bei Wiedervermietungen und Anpassungen der Vertragsmieten
- Fokus auf Wohnimmobilien grösstenteils **in Grossstädten** und deren Agglomerationen



## Ausblick

- **Steigerung der Ertragskraft** des Portfolios
- Ausführung der Projekte in Planung und **Realisation der Potenziale**
- **Kotierung** an der Schweizer Börse SIX im November 2023 (in Abhängigkeit der Marktbedingungen)



## Team

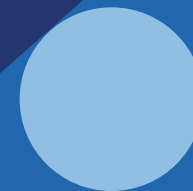
- interdisziplinäres Team bestehend aus **37 Spezialisten** (Architekten, Ökonomen, Juristen etc.)
- tätig an den zwei Standorten **Zürich und Lausanne** und schweizweit vernetzt
- eingespieltes und langjähriges Team mit hohem Mass an **Erfahrung und Vertrauen**, um unsere Anlagestrategie umzusetzen

Mehr zum «ZIF Immobilien Direkt Schweiz»  
unter [zurichinvest.ch](https://zurichinvest.ch)

**Vielen Dank**

Zurich Invest AG  
Postfach  
8085 Zürich

Telefon +41 (0)44 628 78 88  
[zurichinvest@zurich.ch](mailto:zurichinvest@zurich.ch)



Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. 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 historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar.

Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb von Finanzprodukten dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung bzw. der Beurteilung Dritter.

Die Angaben stellen keine Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungen dar. Sämtliche Dokumente, welche die rechtlichen Grundlagen für eine Investition bilden, können bei der Zurich Invest AG kostenlos bezogen werden. Diese Dokumentation darf ohne schriftliche Genehmigung von Zurich Invest AG weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergeleitet werden. Insbesondere sind die Angaben nicht zum Vertrieb in den USA bestimmt. Die in dieser Dokumentation erwähnten Finanzprodukte dürfen weder in den USA angeboten noch dürfen sie an in den USA steuerpflichtige Personen verkauft werden.