

ZIF Immobilien Direkt Schweiz

Jahresrückblick | September 2024

Zurich Invest AG | zurichinvest.ch
ISIN CH0433089270



1 | Jahresrückblick

2 | Nachhaltigkeit

3 | Ausblick

Immobilien an bester Lage

- Erhöhung Mietzinseinnahmen (+3,1% like-for-like)
- Aufwertung durch Projektfortschritte (+1,99%)
- Reduktion Mietzinsausfallrate auf 2,22% (-0,76 Prozentpunkte)



Investitionen und Nachhaltigkeit

- Baubewilligung für den Ersatzneubau «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich erhalten
- Zwei erfolgte Baustarts in Zug und Luzern
- 4 Sterne im GRESB-Rating



Performance

- Stabile Ausschüttung aus laufenden Erträgen seit 2018
- Attraktive Anlagerendite von 2,86%
- Konstantes Agio von 9,37%



Strategie

- Kotierung im November 2023 planmässig erfolgt
- Fortlaufende Erschliessung der Potenziale im Portfolio
- Ausbau der Pipeline an Entwicklungsprojekten



Jahresrückblick

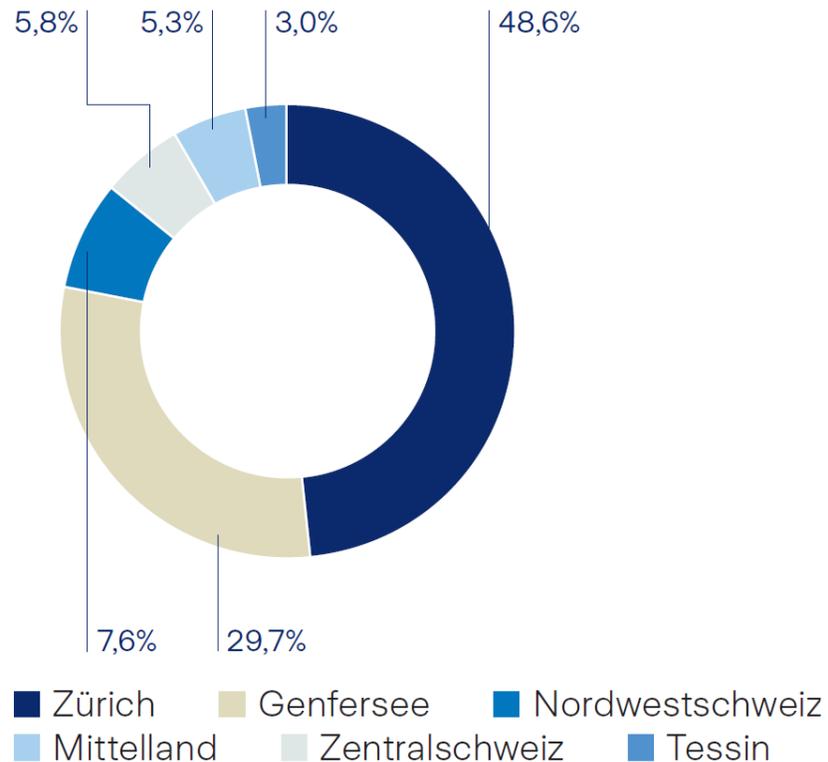
ZIF Immobilien Direkt Schweiz



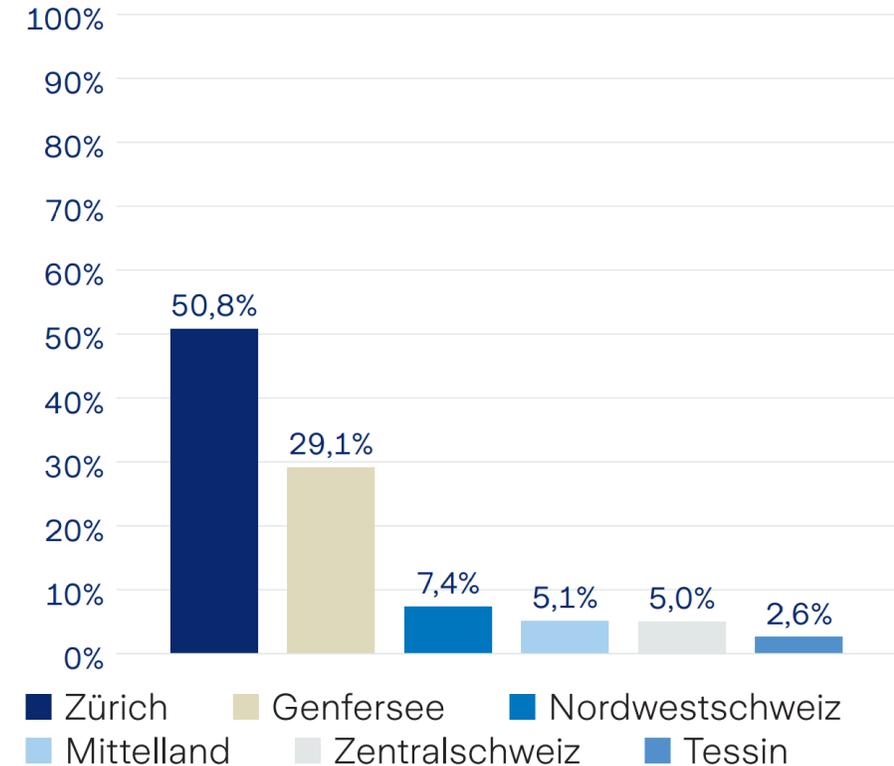
Ertragsseitig stark dank den Regionen Zürich und Genfersee

Regionale Aufteilung

Nach Region/Soll-Ertrag

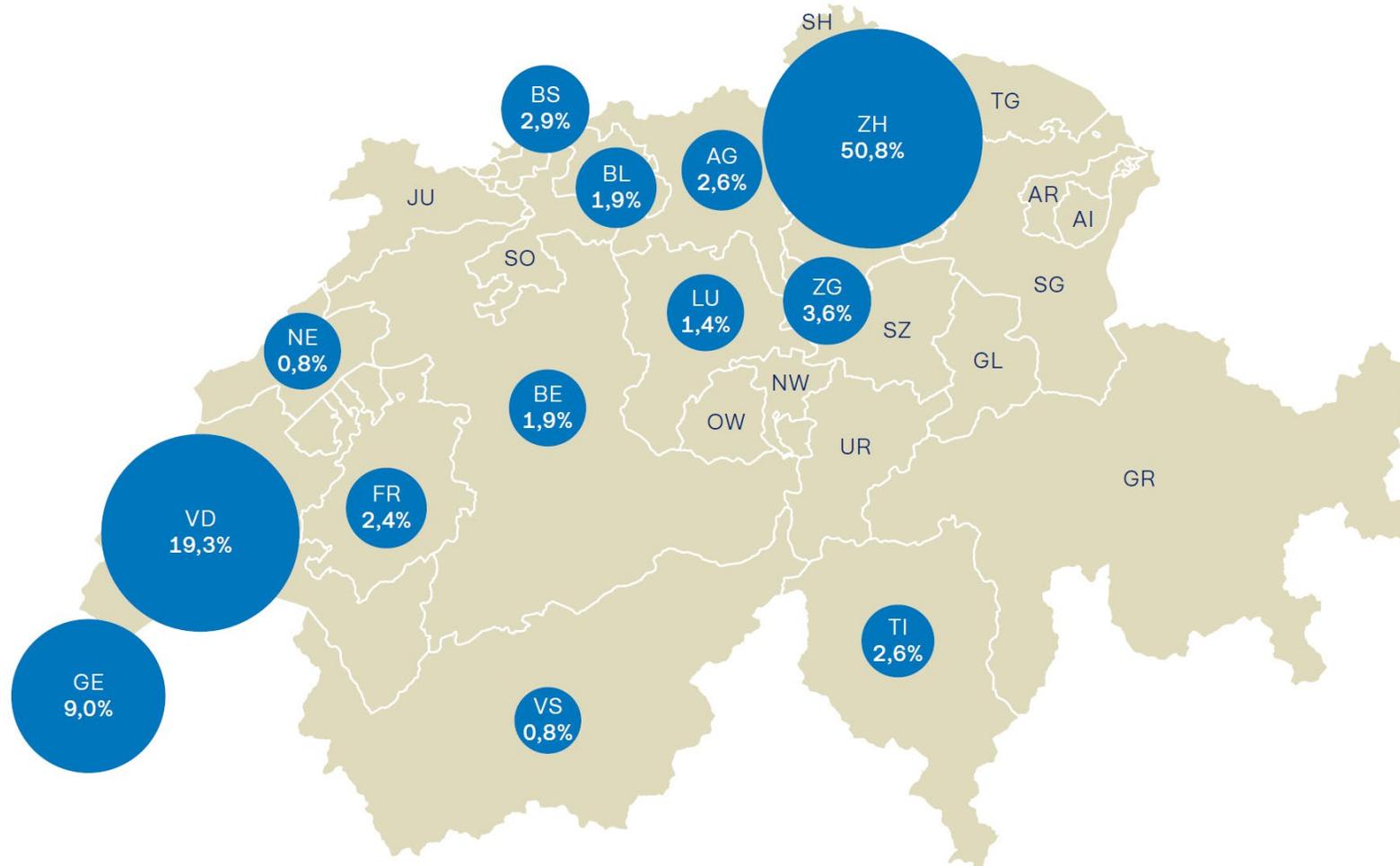


Nach Region/Marktwert



Regionaler Fokus auf die grossen Städte

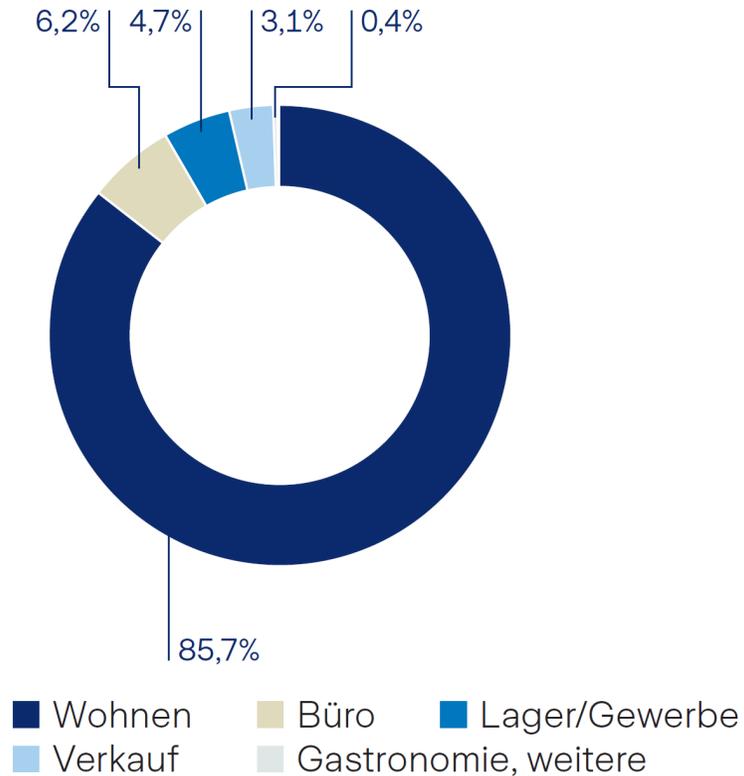
Geografische Aufteilung



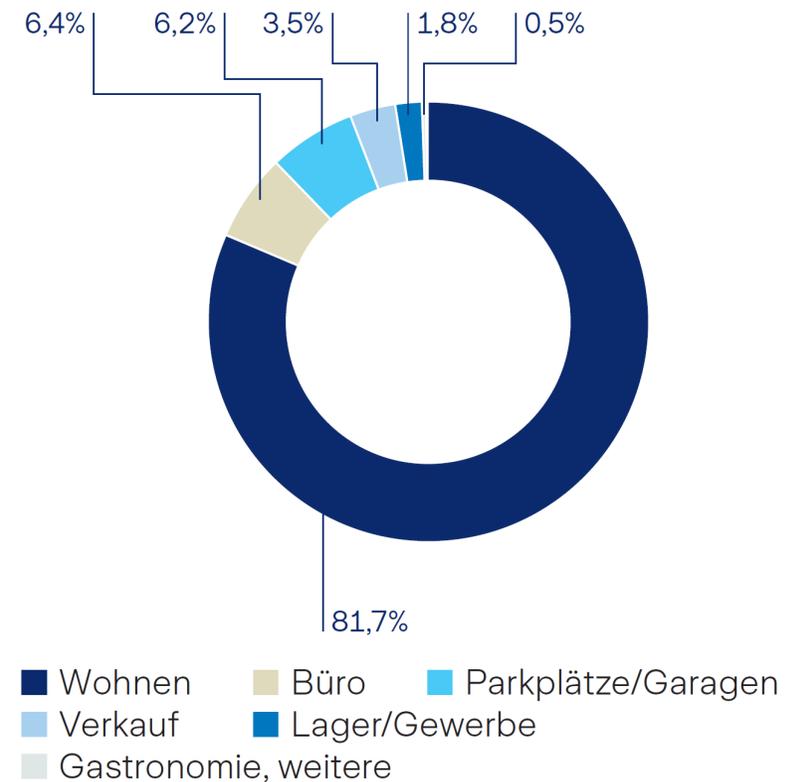
Wohnen als stärkster Sektor

Mieterträge nach Nutzung

Nach Nutzung/Fläche



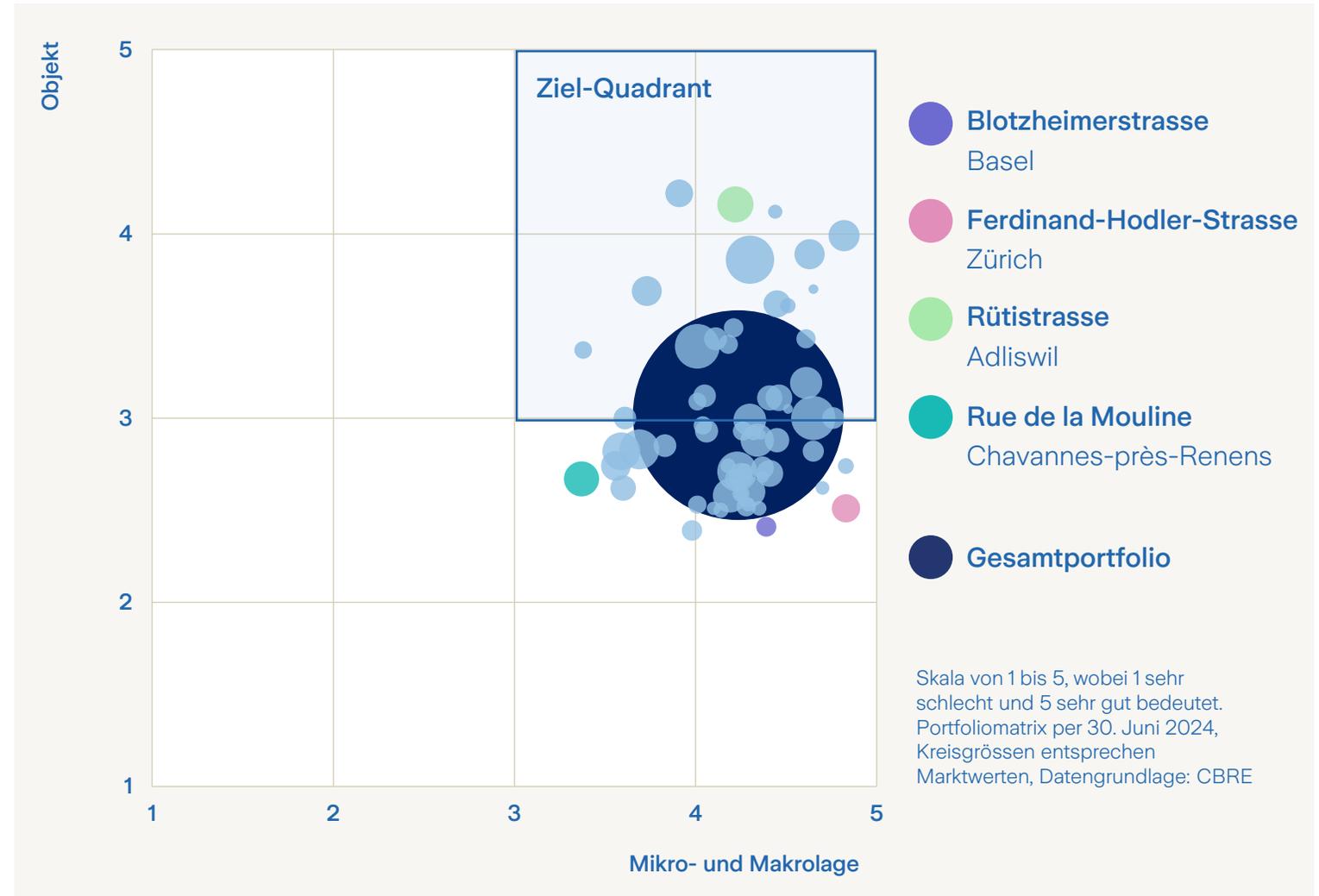
Nach Nutzung/Soll-Ertrag



Bevorzugte Wohnlagen und Objekte mit Potenzial

Portfoliomatrix

- Die **durchschnittliche 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.





Erfolge

Mietzinseinnahmen und Leerstände

- Anstieg der Mietzinseinnahmen (like-for-like) um **3,1 Prozent**
- Anstieg der Nettomieten um **4 Prozent** durch Anpassungen an den Referenzzinssatz und LIK sowie höhere Wiedervermietung bei Mieterwechsel (Vergleich Anfang und Ende Jahr)
- Reduktion der Mietzinsausfallrate von 2,98 Prozent auf niedrige **2,22 Prozent**
- Erfolgreiche Wiedervermietungen von Büro- und Retail-Flächen und somit beschränken sich die Leerstände auf einzelne Wohnungen und sehr kleine Verkaufsflächen

Potenziale

- Zwei erfolgte Baustarts am Liebenauweg in Luzern und an der Baarerstrasse in Zug
- Rechtskräftige Baubewilligung für den Ersatzneubau an der Glatt-/Grosswiesenstrasse in Zürich



Herausforderungen

Regulatorisches Umfeld

- Reduzierte Investorennachfrage nach Liegenschaften mit Investitionsbedarf in Basel wirkt sich negativ auf die Bewertungen aus
- Verzögerter Ausbau des Fernwärmenetzes schränkt konsequente Umsetzung der ESG-Ziele ein

Finanzierung

- Anstieg der Finanzierungskosten in den letzten zwei Geschäftsjahren. Allmähliche Abflachung auf Grund der Leitzinssenkungen der SNB
- Erhöhung der Restlaufzeit und Verteilung der Fälligkeiten auf mehrere Geschäftsjahre erfolgt über Zeit

Portfoliokennzahlen

Per Geschäftsjahresabschluss – 30. Juni 2024



Realer Diskontsatz

2,81%

(Vorjahr 2,74%)



Nettorendite fertige Bauten

3,04%

(Vorjahr 2,98%)



Mietzinsausfallrate

2,22%

(Vorjahr 2,98%)



Marktwert in CHF

1'410 Mio.

(Vorjahr 1'383 Mio.)



Mietzinseinnahmen

52,85 Mio.

(Vorjahr 51,27 Mio.)



Marktmietpotenzial*

17,65%

(Vorjahr 17,13%)

Diversifizierter und tiefer Leerstand generiert stabile Erträge

Keine signifikanten Klumpenrisiken

Die 5 grössten Leerstände

Standort	Liegenschaft	Nutzung	Fläche m ²	Anteil der Sollmiete
Binningen	Hauptstrasse 4	Verkauf	122	0,07%
Bern	Monbijoustrasse 87, 89	Wohnung	162	0,06%
Lausanne	Avenue de Chailly 50, 52	Verkauf	75	0,06%
Nyon	Château Mafroi 2, 6, 6bis, 7	Wohnung	135	0,06%
Binningen	Hauptstrasse 4	Wohnung	93	0,06%

Die 5 grössten Mietverträge

Nutzung	Anteil der Sollmiete	Restlaufzeit
Verkauf	0,9%	9,6 Jahre (+ Option)
Verkauf	0,9%	3,8 Jahre (+ Option)
Büro	0,4%	2,5 Jahre (+ Option)
Verkauf	0,4%	4,3 Jahre (+ Option)
Büro	0,3%	2,9 Jahre

Planmässiger Fortschritt und rechtskräftige Sicherung von Potenzialen



Investitionsplan bis 2028

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

	Projekt	Sollmiete vor Sanierung in Mio. CHF	Return on Investment (ROI)*	Status	Geplante Investition in Mio. CHF*				
					2024	2025	2026	2027	2028
Projekte abgeschlossen	Avenue de Beau-Séjour, Genf (Wohnen)	0,8	4%	Fertigstellung per Juni 2023					
Projekte in Ausführung	Baarerstrasse, Zug (Gemischt)	1,2	>5%	Baustart Juli 2024	22				
	Liebenaueweg, Luzern (Wohnen)	0,3	>4%	Baustart Juli 2024	8				
Projekte in Planung	Glatt-/Grosswiesenstrasse, Zürich (Wohnen)	2,1	>4%	Bewilligt, geplanter Baustart Oktober 2024		100			
Projektierung	Region Zürich (2x Wohnen)	TBA	TBA	Projektierung				TBA	

Informationen entsprechen Schätzungen gemäss aktuellem Projektstand, Änderungen vorbehalten
 *Approximativ und basierend auf Annahmen gemäss aktuellem Projektstand

Verdichtung durch Aufstockung an bevorzugter Wohnlage

Wohnliegenschaft in Luzern

Liebenaueweg 6 und 8



Eckdaten

Marktwert:	CHF 7,0 Mio.
Investition:	ca. CHF 8 Mio.
ROI:	>4%
Projektausführung:	2024-2025

Projektbeschreibung

Zeitplan

Baustart erfolgte am 1. Juli 2024 mit 11 Monaten Bauzeit (TU-Modell)

Potenzialerschliessung

Erhöhung vermietbare Wohnfläche um rund 400m² durch Aufstockung



Umsetzung ESG-Strategie

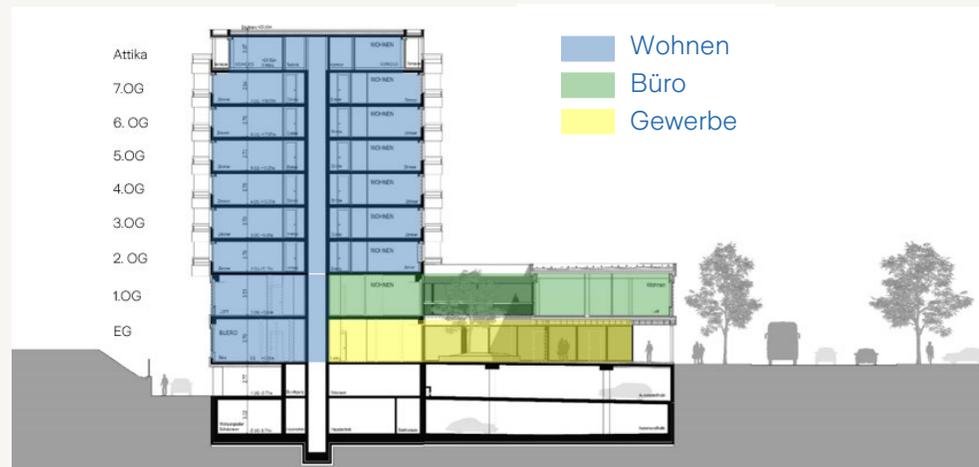
- Verdichtung mittels Aufstockung durch Holzbauten und reduzierter Materialeinsatz durch Erhalt der Primärstruktur (graue Emissionen)
- Bereitstellung der Wärmeenergie mit erneuerbarer Energie (Luft/Wasser WP)
- Umsetzung einer Photovoltaikanlage und E-Mobilität



Potenzialerschliessung durch Umnutzung und Anbau

Gemischt genutzte Liegenschaft in Zug

Baarerstrasse 57 und 59



Eckdaten

Marktwert:	CHF 34,0 Mio.
Investition:	ca. CHF 22 Mio.
ROI:	>5%
Projektausführung:	2024-2025

Projektbeschreibung

Zeitplan

Baustart erfolgte am 1. Juli 2024 mit 18 Monaten Bauzeit (TU-Modell)

Potenzialerschliessung

Verdichtung durch Anbau (+130m²) und mehr Wohnraum durch Umnutzung (+16 Wohnungen, +870m² Wohnnutzung)

Umsetzung ESG-Strategie

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Intensiv begrünter Dachgarten
- Reduzierter Materialeinsatz durch Erhalt der Primärstruktur (graue Emissionen)
- Umsetzung eines Minergie-Labels
- Bereitstellung der Wärmeenergie mittels Fernwärme (Seewasser, ab 2029)
- Umsetzung einer Photovoltaikanlage und E-Mobilität



Potenzialerschliessung durch innerstädtische Nachverdichtung

Wohnliegenschaft in Zürich

Glatt-/Grosswiesenstrasse



Vorher



Nachher



Eckdaten

Marktwert:	CHF 81,7 Mio.
Investition:	ca. CHF 100 Mio.
ROI:	>4%
Projektausführung:	2024-2027

Projektbeschreibung

Zeitplan

Geplanter Baustart am 1. Oktober 2024 mit Bauzeit von ca. 30 Monaten (TU-Modell)

Potenzialerschliessung

Verdoppelung der Wohnfläche (Anzahl Wohnungen erhöht sich von 152 auf 255 Wohnungen) durch Nachverdichtung

Umsetzung ESG-Strategie

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Hochwertig gestalteter Aussenraum mit hoher Biodiversität
- Gemeinschaftsraum, Begegnungszonen und breiter Wohnungsmix
- Bau der Holzfassade und der Innenwände in Leichtbauweise (graue Emissionen)
- Umsetzung Label SNBS Gold
- Bereitstellung der Wärmeenergie mittels Erdsonden WP inkl. Freecooling
- Umsetzung einer Photovoltaikanlage und E-Mobilität



Fondskennzahlen

Per Geschäftsjahresabschluss – 30. Juni 2024



Gesamtfondsvermögen in CHF

1'419 Mio.

(Vorjahr 1'391 Mio.)



Dividende in CHF

2.75

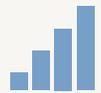
(Vorjahr 2.75)



Ausschüttungsrendite

2,37%

(Vorjahr 2,29%)



Anlagerendite

2,86%

(Vorjahr 0,10%)



TER (GAV)

0,79%

(Vorjahr 0,79%)



Fremdfinanzierungsquote

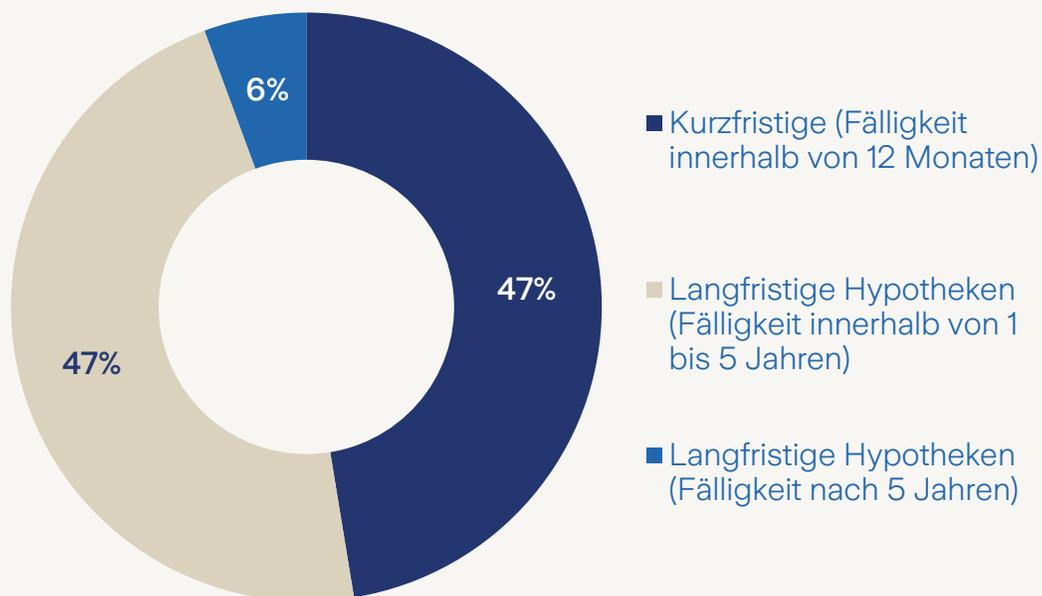
25,31%

(Vorjahr 24,85%)

Eigen- und Fremdkapital

Stabile Kapitalstruktur

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten



Eigenkapital	30.06.2024	30.06.2023
Anzahl Anteile im Umlauf	9'604'119	9'604'119
Anzahl Ausgabe Fondsanteile	keine	keine
Ausschüttungsbetrag pro Anteil	CHF 2.75	CHF 2.75
Ausschüttungsdatum Ex-Date	24.09.2024	26.09.2023
Ausschüttungsdatum Payment Date	26.09.2024	28.09.2023
Anzahl Rücknahme Fondsanteile	keine	keine

Fremdfinanzierung	30.06.2024	30.06.2023
Fremdkapital	CHF 357,0 Mio.	CHF 343,7 Mio
Fremdfinanzierungsquote	25,31%	24,85%
Verzinsung der Fremdfinanzierungen	1,38%	1,56%
Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen	1,63 Jahre	1,10 Jahre

Performance-Entwicklung und Benchmark

Wertentwicklung (netto indexiert, inkl. Ausschüttungen)



Die indexierte Nettoperformance entspricht vor der Kotierung vom 7. November 2023 dem ausserbörslichen Preis. Seit der Kotierung wird der tägliche Closing-Preis zur Berechnung der Rendite verwendet.

Das Produkt verfügt seit Kotierung über einen offiziellen Benchmark. Der Benchmark wird für illustrative Zwecke über den gesamten Zeitraum ausgewiesen.

Performance-Historie	Portfolio	Benchmark
1 Monat	1,31 %	2,20 %
3 Monate	1,31 %	-0,94 %
Rendite YTD	3,57 %	4,93%
1 Jahr	-1,12%	10,65%
Seit Lancierung	26,03%	35,83%

Performance-Kennzahlen	30.06.2024	30.06.2023
Ausserbörslicher Kurs	n.a.	CHF 120.00
Schlusskurs	CHF 116.00	n.a.
Inventarwert pro Anteil per Stichtag	CHF 106.06	CHF 105.86
Agio	9,37%	n.a.
Agio ausserbörslicher Kurs	n.a.	13,35%
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF 1'418,5 Mio.	CHF 1'391,1 Mio.

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 **CO₂-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

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



Gesellschaft

- 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

Die **jährliche Online-Mieterbefragung** wurde durchgeführt. Ziel dabei war es, Bedürfnisse der Mieter gründlicher zu verstehen und davon abgeleitet zukünftige Initiativen im Mieterumfeld zu entwickeln.



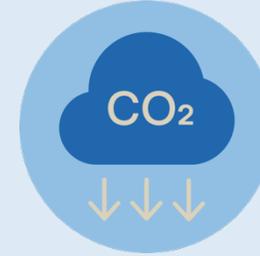
Nachhaltigkeitslabel

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 fossile durch erneuerbare Energie

Im Jahr 2023/2024 wurde bei **sechs Liegenschaften ein Heizungsersatz angestossen** (Fernwärme, Erdsonden-Wärmepumpe und Holzschnitzel). In den nächsten Jahren sind ähnliche Umstellungen in weiteren Liegenschaften geplant, um das CO₂-Reduktionsziel für 2030 zu erreichen.



Betriebsoptimierung und Energiecontrolling

In den letzten zwei Geschäftsjahren wurden **zehn Betriebsoptimierungen** vorgenommen. Ein positiver Effekt wird sich in den kommenden Jahren zeigen. Zudem werden grössere Liegenschaften laufend mit einer automatisierten Energieverbrauchserfassung ausgestattet.



GRESB

Zum dritten Mal erfolgte eine Teilnahme am GRESB. Beim GRESB-Rating 2023 konnten **4 Sterne** erzielt werden.

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

Absenkepfad «ZIF Immobilien Direkt Schweiz»

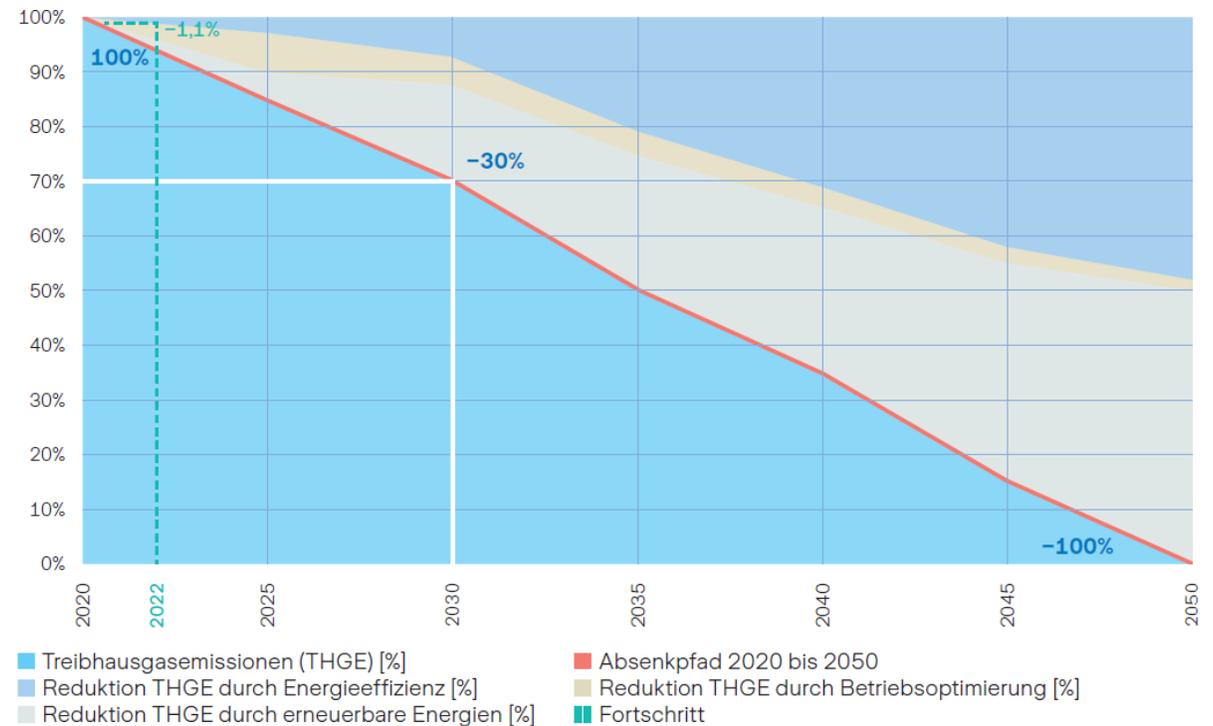
Verbindliche Ambitionen zur Senkung der CO₂-Emissionen

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.
- Der Zielsetzung liegt eine Zustands- und Bedarfsanalyse mit Massnahmen- und Investitionsplanung je Liegenschaft zu Grunde.
- Die Präzisierung in der Erfassung der Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs resultierte in einer Erhöhung um 3,4 Prozent bzw. 4,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.
- Die planmässigen Fortschritte bei den Gesamtsanierungen, den Ersatzneubauten und den Heizungersatzmassnahmen werden gemäss Modellierungen einen signifikanten Beitrag zur Erreichung des CO₂-Zwischenziels 2030 leisten.

Zwischenziel

Bis 2030 soll eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 30 Prozent erreicht werden.



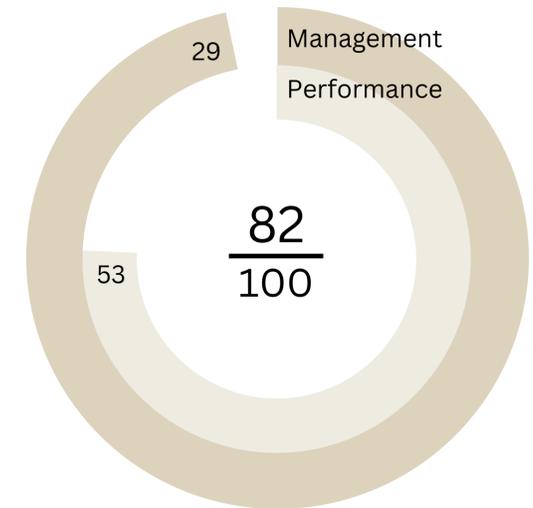
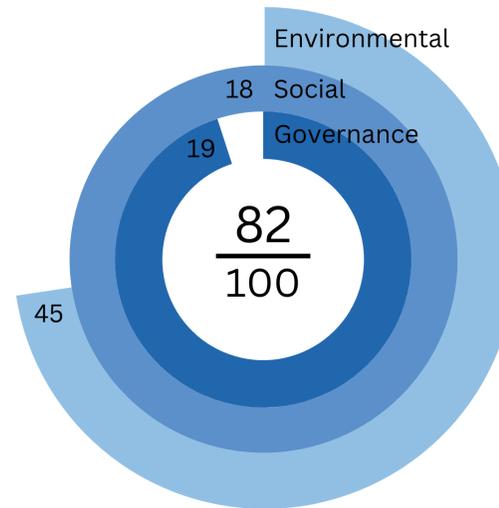
Eigene Modellberechnung

4 Sterne im GRESB-Rating 2023

Messung der Nachhaltigkeit

Für die Zukunft erwarten wir weitere Verbesserungen in der Bewertung durch:

- ✓ Die Verbesserung der Abdeckung von Energieverbrauchsdaten
- ✓ Die Weiterentwicklung der automatisierten Sammlung von Verbrauchsdaten
- ✓ Die Festigung und Umsetzung einer Label-Strategie
- ✓ Die Reduktion von Wasser-, Energieverbrauch und Abfallmengen



Bewertungen ab 2021

Bewertungsbereich	Max.	2021*	2022	2023
Environment	62	30	39	45
Social	18	16	16	18
Governance	20	16	19	19
Total	100	62	74	82

Bewertungsbereich	Max.	2021*	2022	2023
Management	30	26	30	29
Performance	70	35	44	53
Total	100	62	74	82

*Aufgrund der dreijährigen Aufbauphase des «ZIF Immobilien Direkt Schweiz» wurde 2021 ein Teilportfolio von 43 Liegenschaften bewertet. Die Bewertung 2022 umfasst erstmals das gesamte Portfolio.

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

Ausblick

Geplante Investitionen, Themen und Schwerpunkte

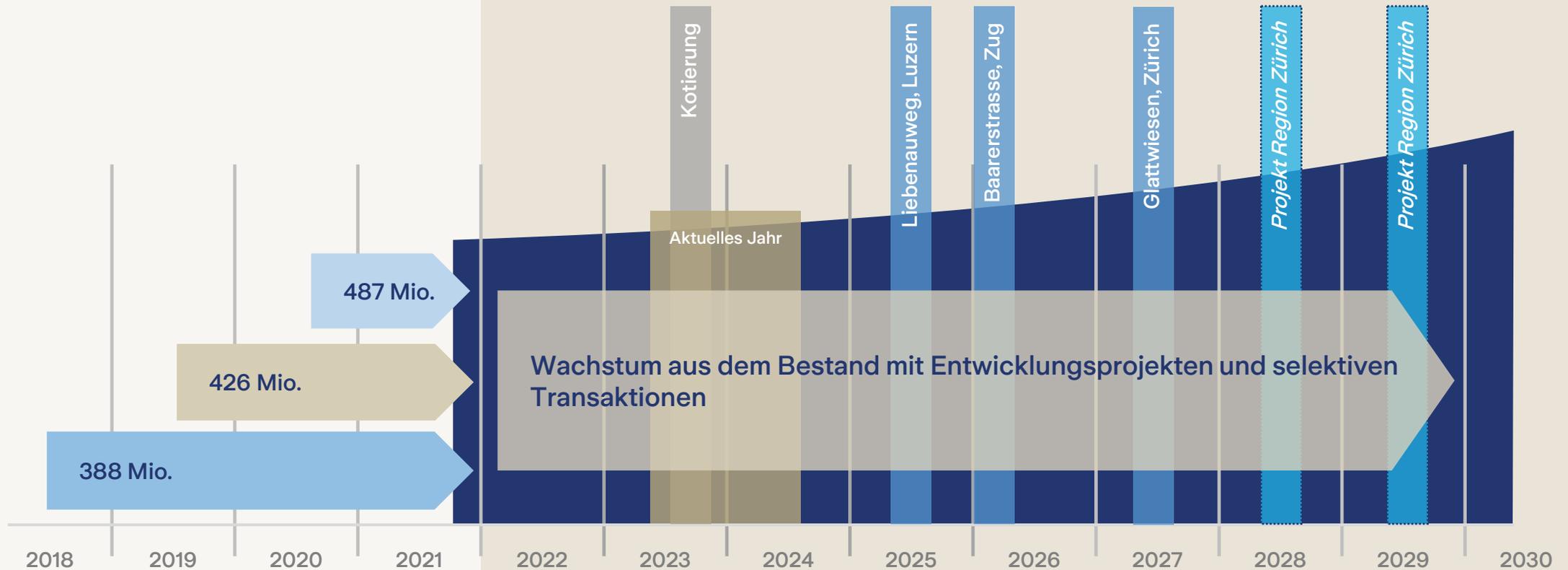


Planmässiger Start der Wachstumsphase

Entwicklung «ZIF Immobilien Direkt Schweiz»

Aufbauphase

Nachhaltiges Wachstum



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.

Mittelfristig zeigt die **Projektpipeline einen Investitionsbedarf von rund 150 Millionen Schweizer Franken**, wobei rund 100 Millionen Schweizer Franken auf das seit Fondslancierung bekannte Grossprojekt «Glatt-/Grosswiesenstrasse» in Zürich fallen. In Abhängigkeit des Projektfortschrittes und der Marktbedingungen wird auch mittelfristig eine Kapitalerhöhung zur Finanzierung der Investitionen angestrebt.

Nach Möglichkeit sollen zukünftig **selektive Zukäufe und Portfoliobereinigungen** erfolgen.



Key Takeaways

ZIF Immobilien Direkt Schweiz



Portfolioqualität

- **Mietzinsausfallrate** weiter reduziert auf tiefe 2,22 Prozent
- Realisierte **Erhöhung Nettomieten um 4** Prozent
- Wertschöpfung durch **bewilligte Bauprojekte** an Topstandorten (Zürich, Zug und Luzern) mit signifikantem Mietzinspotenzial



Ausblick

- **Steigerung der Ertragskraft** des Portfolios durch Erschliessung der Potenziale
- Ausführung der Projekte in Planung – **Risiken durch abgeschlossene TU-Verträge minimiert**
- Zahlenbasierter und liegenschaftsbezogener Mehrjahresplan zur Sicherstellung der **ESG-Zielerreichung**



Team

- Auf Produkt/Kunden ausgerichtetes Team mit **Spezialisten** (Architekten, Ökonomen, Juristen)
- 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

Kompetent beraten – Ihre Ansprechperson

Kontaktieren Sie mich



Peter Bezak

Director Communications and RfP

Telefon +41 44 628 57 12

zif@zurich.ch

Mehr zum «ZIF Immobilien Direkt Schweiz»
unter zurichinvest.ch

Vielen Dank

Zurich Invest AG
Postfach
8085 Zürich

Telefon +41 44 628 78 88
zif@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.