

## Auslandimmobilien-Anlagegruppen

Kennzahlen Anlagestiftungen mit internationalen Immobilien-Anlagegruppen - 2018 (Basis Jahresabschlüsse)						Basierend auf der denominierten Währung															
Valor	Anlagestiftung	Anlagegruppe	Lancierungsdatum	Denominierte Währung	Hedging	Gesamtvermögen in Mio. CHF	Nettovermögen in Mio. CHF	Gesamtvermögen in Mio. (denominierte Währung)	Nettovermögen in Mio. (denominierte Währung)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TER <sub>USA</sub> (GAV))	Betriebsaufwandsquote in % (TER <sub>USA</sub> (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (Return on Equity)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in %	Ausschüttungsquote in %	Anlagerendite KGAST in %	Anlagerendite seit Lancierung p.a. in %	Per Jahresabschlussdatum
<b>Direkte Anlagen</b>																					
1.957.472	AFIAA Anlagestiftung	AFIAA Global	Aug 2004	CHF	Nein	2'246	1'717	2'246	1'717	7.28	19.22	85.09	0.53	0.70	2.59	2.52	2.91	110.25	2.77	2.63	30.09.18
23547751	Credit Suisse Anlagestiftung	CSA RE Germany	Sep 2014	CHF	Nein	649	476	649	476	5.58	25.90	74.85	0.81	1.11	1.33	1.27	1)	1)	1.29	26.38	30.06.19
18350327	Zürich Anlagestiftung	Immobilien Europa Direkt <sup>2)</sup>	Dez 2013	EUR	Nein	864	682	864	682	6.28	20.18	66.99	1.02	1.33	10.85	8.90	1)	1)	n/a	8.26	30.06.19
<b>Total ( 3 )</b>						<b>3'759</b>	<b>2'875</b>														

<sup>1)</sup> Die Erträge dieser Anlagegruppe(n) werden thesaurierend zum Vermögen geschlagen

<sup>2)</sup> Alle Zahlen per 30.6. nicht annualisiert, ausgenommen seit Lancierung

Kennzahlen Anlagestiftungen mit internationalen Immobilien-Anlagegruppen - 2018 (Basis Jahresabschlüsse)						Basierend auf der denominierten Währung															
Valor	Anlagestiftung	Anlagegruppe	Lancierungsdatum	Denominierte Währung	Hedging	Gesamtvermögen in Mio. CHF	Nettovermögen in Mio. CHF	Gesamtvermögen in Mio. (denominierte Währung)	Nettovermögen in Mio. (denominierte Währung)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TER KGAST (GAV))	Betriebsaufwandsquote in % (TER KGAST (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (Return on Equity)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in %	Ausschüttungsquote in %	Anlagerendite KGAST in %	Anlagerendite seit Lancierung p.a. in %	Per Jahresabschlussdatum
<b>Indirekte Anlagen (NAV-basierte Zielfonds)</b>																					
36766965	AFIAA Anlagestiftung	AFIAA Diversified indirect <sup>3)</sup>	Jul 2016	USD	Nein	181	180	n/a	n/a	n/a	22.6	n/a	n/a	1.33	n/a	n/a	n/a	n/a	8.53	9.04	30.09.18
S-Kl. 32336245 A-Kl. 32336250 L-Kl. 32336252 M-Kl. 32336258	Credit Suisse Anlagestiftung	CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global	Okt 2016 Jul 2017 Jul 2017 Okt 2016	CHF	Ja	693	692	693	692	n/a	24.42	n/a	n/a	2.18 2.37 2.24 1.62	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	7.29 <sup>4)</sup> 8.41 <sup>4)</sup> 9.26 <sup>4)</sup> 8.64 <sup>4)</sup>	30.06.18
I-A0:12355878 I-A1: 12355881 I-A2:12355883 I-A3:12355885 I-X: 12355889	UBS Anlagestiftung	UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)	Jun 11	CHF	Ja	n/a	4'120	n/a	4'120	n/a	23.60	n/a	1.60	1.81	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6.45 <sup>6)</sup>	31.03.19
<b>Gemischte Anlagen (Direkt &amp; Indirekt)</b>																					
23406580	Testina Anlagestiftung	Anlagegruppe Alpha	Jan 2014	CHF	Nein	n/a	675	n/a	675	8.00	18.00	n.a.	n.a.	1.22 <sup>6)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3.70	8.60	31.12.18
<b>Total ( 4 )</b>						<b>693</b>	<b>5'487</b>														

<sup>3)</sup> Transfer von Avadis Anlagestiftung 1. Juli 2017

<sup>4)</sup> Die ausgewiesene Netto-Anlagerendite wird anhand der "Modified Dietz" Methode berechnet

<sup>5)</sup> Für die Tranche I-A2

<sup>6)</sup> Inkl. Performance Fee auf der Stufe Zielfortfolio

## Auslandimmobilien-Anlagegruppen beschreibend

**Direkte Anlagen****AFIAA Global (Valor 1.957.472)**

**Anlagestiftung:** AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland

**Produktmanager:** Ingo Bofinger (bofinger@afiaa.com)

**Zeichnung:** Offen (1.50% Ausgabeaufschlag)

**Rücknahme:** Zum Geschäftsjahresende (1.50% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)

**Management Fee:** 0.40% p.a. auf Gesamtvermögen

**Internetseite:** [AFIAA](#)

Die AFIAA Anlagestiftung bietet mit ihrem Produkt AFIAA Global ein diversifiziertes Immobilienportfolio ausschliesslich mit Direktanlagen im Ausland für steuerbefreite Pensionskassen nach schweizerischem Recht an. Im Anlagefokus liegen hauptsächlich Gewerbeimmobilien der Risikokategorien «Core» und «Core Plus», welche sich in den Zielmarktregionen Australien, Europa und Nordamerika befinden. Darüber hinaus legt AFIAA Wert auf eine stabile und nachhaltige Ertragsentwicklung, welche durch ein aktives Asset Management laufend überwacht und gewährleistet wird.

**CSA RE Germany (Valor 23547751)**

**Anlagestiftung:** Credit Suisse Anlagestiftung

**Produktmanager:** Rafael Metternich (rafael.metternich@credit-suisse.com)

**Zeichnung:** Offen (1.00% Ausgabeaufschlag)

**Rücknahme:** Vierteljährlich (1.00% Rücknahmeabschlag, 3-monatige Kündigungsfrist)

**Management Fee:** 0.55% p.a. auf Gesamtvermögen

**Internetseite:** [CSA RE Germany](#)

Die Anlagegruppe CSA RE Germany investiert vorwiegend in kommerzielle Immobilien in Deutschland. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte wird insbesondere den Immobilienmarkt-zyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld in der jeweiligen Region Rechnung getragen. Der Anlagefokus liegt auf Investitionen in «Core»- und «Core Plus»-Liegenschaften in Deutschland mit einer Ziel-Performance von 5.00 bis 6.00 % p.a. über fünf Jahre.

**ZAST Immobilien Europa Direkt (18350327)**

**Anlagestiftung:** Zürich Anlagestiftung

**Produktmanager:** Tom Osterwalder (tom.osterwalder@zurich.ch)

**Zeichnung:** offen, quartalsweise (max 5.00% Ausgabeaufschlag, 3.00% gegenwärtig)

**Rücknahme:** auf Ende Jahr gemäss Prospekt (max. 2% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)

**Management Fee:** 0.70 % p.a. auf Gesamtvermögen

**Internetseite:** [www.zurichinvest.ch](#)

Immobilien Europa Direkt investiert europaweit, mit Ausnahme der Schweiz, in direkt gehaltene, vorwiegend kommerzielle Immobilien. Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Länder West- und Nordeuropas und umfasst schwerpunktmässig, aber nicht ausschliesslich, Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, Skandinavien sowie die Beneluxstaaten. Der Anlagefokus liegt auf Direktinvestitionen in «Core-» oder «Core Plus-» Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Die Zielperformance beträgt 4-5% in Euro über einen Zyklus.

## Indirekte Anlagen

### AFIAA Diversified indirect (Valor 36766965)

**Anlagestiftung:** AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland

**Produktmanager:** Ingo Bofinger (bofinger@afiaa.com)

**Zeichnung:** Offen (0.0% Ausgabeaufschlag)

**Rücknahme:** Quartalsweise (1.50-2% Rücknahmeabschlag, 24-monatige Kündigungsfrist in den ersten 2 Jahren, danach 6 Monate)

**Management Fee:** abhängig von Commitment-Grösse

**Internetseite:** [AFIAA](#)

Die AFIAA Anlagestiftung bietet mit ihrem Produkt AFIAA Diversified indirect ein diversifiziertes Immobilienportfolio ausschliesslich mit Indirektanlagen im Ausland für steuerbefreite Pensionskassen nach schweizerischem Recht an. Den Anlegern wird ermöglicht, an den Erträgen und potenziellen Wertsteigerungen internationaler Immobilien zu partizipieren. Die Investition erfolgt indirekt über Zielfonds, die wiederum in ausländische Immobilien investiert sind. Im Anlagefokus liegen «Core» und «Core Plus» Objekte mit langfristigen Mietverträgen und geringer Leerstandsrate. Eine Diversifikation wird über Strategien, Sektoren, Länder, Zielfonds sowie Investitionszyklen angestrebt.

### CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global (Valor A-Klasse: 32336250; L-Klasse: 32336252; M-Klasse: 32336258)

**Anlagestiftung:** Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule

**Produktmanager:** Sven Schaltegger (sven.schaltegger@credit-suisse.com)

**Zeichnung:** Offen (0.0% Ausgabeaufschlag)

**Rücknahme:** Vierteljährlich (2.0% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)

**Management Fee:** abhängig von Commitment-Grösse

**Internetseite:** <https://amfunds.credit-suisse.com/ch/de/institutional/fund/detail/CH0323362589>

Die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global investiert durch eine aktive Selektion in ein global diversifiziertes Portfolio nicht kotierter Immobilienfonds. Die Anlagegruppe verfolgt eine core+ Anlagestrategie, bei der vor allem in Immobilienfonds mit core-Anlagestrategie investiert wird und die dadurch einen langfristigen, stabilen Cashflow aus Mieteinnahmen erzielen. In geringerem Masse investiert die Anlagegruppe in value-add und opportunistische Immobilienfonds, die versuchen, attraktive risikobereinigte Renditen zu erzielen. Die Referenzwährungen der Zielfonds, in welche die Anlagegruppe investiert, werden in einem normalen Marktumfeld weitestgehend gegenüber dem CHF abgesichert.

### UBS AST 3 Global Real Estate ex. CH (Valor I-A0:12355878; I-A1:12355881; I-A2:12355883; I-A3:12355885; I-X: 12355889)

**Anlagestiftung:** UBS Investment Foundation 3

**Produktmanager:** Michaela Tanner (michaela.tanner@ubs.com)

**Zeichnung:** Offen (quartalsweise ändernd, aktuell 1% max. 2% Ausgabeaufschlag)

**Rücknahme:** Vierteljährlich (quartalsweise ändernd, aktuell 0%, max. 2% Rücknahmekommission, 12-monatige Kündigungsfrist)

**Management Fee:** abhängig von Commitment-Grösse

**Internetseite:** <https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/institutional-investors/investment-solutions/investment-foundations.html>

UBS AST3 Global Real Estate ex CH investiert ihre Mittel ausschliesslich in nicht börsennotierte, das heisst nicht öffentlich gehandelte Zielfonds und baut so ein indirektes Exposure in den internationalen Immobilienmärkten auf. Die Anlagegruppe streut ihre über Zielfonds gehaltenen Immobilien über die bedeutendsten Immobilienmärkte der Welt und über die wesentlichen Nutzungen Büros, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnen, in Einzelfällen jedoch auch über weitere Nutzung (z.B. Parking, Freizeit, Hotellerie, Gesundheitswesen). Der Fokus liegt dabei auf Core-Zielfonds, die sich an Bestandesliegenschaften mit soliden Mieterträgen beteiligen. Fonds im Core-Segment investieren typischerweise in Gebäude an guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Sie operieren mit einem relativ tiefen Fremdkapitalanteil und erzielen ihre Performance vorwiegend aus den Mieterträgen.

## Gemischte Anlagen (Direkt & Indirekt)

### Anlagestiftung Testina , Anlagegruppe Alpha (Valor 23406580)

**Anlagestiftung:** Testina für internationale Immobilienanlagen

**Produktmanager:** Dr. Paola Prioni (paola.prioni@pensimo.ch)

**Zeichnung:** Offen (max. 1% Ausgabeaufschlag; Stiftungsrat entscheidet über deren Höhe)

**Rücknahme:** Rücknahmebegehren können frühestens per 30.06.2019 eingereicht werden. (max. 1% Rücknahmekommission; Höhe entscheidet der

**Management Fee:** 0.09% p.a.

**Internetseite:** [www.testina.ch](http://www.testina.ch)

Die Anlagegruppe Alpha investiert vorwiegend indirekt über nicht-kotierte Immobilienfonds weltweit. Ein Teil des Portfolios wird hingegen direkt über ein segregiertes Mandat in Europa investiert. Der Anlagestil der Anlagegruppe ist Core. Core-Investitionen fokussieren im Wesentlichen auf qualitativ hochwertige Immobilien, meistens an begehrten/zentralen Lagen und mit einem hohen Vermietungsgrad. Sie operieren mit einem relativ tiefen Leverage und erzielen ihre Performance vorwiegend aus den Mieterträgen. Die Anlagegruppe investiert in den meist entwickelten Immobilienmärkten weltweit. Die Zielrendite beträgt die Schweizer Inflationsrate plus eine Immobilienprämie von 4% p.a., währungsbereinigt.

Dezember 2018/RR

<b><u>Produkt</u></b>	<b><u>Anlagestiftung</u></b>	<b><u>Name</u></b>	<b><u>Email</u></b>	<b><u>Tel.</u></b>	<b><u>Adresse</u></b>
CSA RE Germany	Credit Suisse Anlagestiftung	Rafael Metternich	<a href="mailto:rafael.metternich@credit-suisse.com">rafael.metternich@credit-suisse.com</a>	+41 44 334 25 86	Sihlcity - Kalandergasse 4, 8070 Zürich
CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global	Credit Suisse Anlagestiftung	Sven Schaltegger	<a href="mailto:sven.schaltegger@credit-suisse.com">sven.schaltegger@credit-suisse.com</a>	+41 44 333 61 39	Sihlcity - Kalandergasse 4, 8070 Zürich
AAFIA Global	AFIAA Anlagestiftung	Patrick Bräcker	<a href="mailto:braecker@afiaa.com">braecker@afiaa.com</a>	+41 58 589 19 50	Zollstrasse 42, 8005 Zürich
Immobilien Europa Direkt	Zürich Versicherung Anlagestiftung	Tom Osterwalder	<a href="mailto:tom.osterwalder@zurich.ch">tom.osterwalder@zurich.ch</a>	+41 44 628 75 69	Hagenholzstrasse 60, 8085 Zürich
Anlagegruppe D1	Pensimo Mge. / Testina Anlagestiftung	Adrian Bamert	<a href="mailto:adrian.bamert@pensimo.ch">adrian.bamert@pensimo.ch</a>	+41 43 255 21 28	Obstgartenstrasse 19, 8042 Zürich
Anlagegruppe Alpha	Pensimo Mge. / Testina Anlagestiftung	Adrian Bamert	<a href="mailto:adrian.bamert@pensimo.ch">adrian.bamert@pensimo.ch</a>	+41 43 255 21 28	Obstgartenstrasse 19, 8042 Zürich
UBS AST 3 Global Real Estate (ex CH)	UBS Anlagestiftung	Yvonne Götz	<a href="mailto:yvonne.goetz@ubs.com">yvonne.goetz@ubs.com</a>	+41 44 235 43 37	Stockerstrasse 64, 8008 Zürich
IST Anlagegruppe X	IST Investmentstiftung	Michel Winkler	<a href="mailto:michel.winkler@istfunds.ch">michel.winkler@istfunds.ch</a>	+41 44 455 37 06	Manessestrasse 87, 8045 Zürich