

Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen

31.03.2021

KGAST Kreuzstrasse 26 CH-8008 Zürich
Telefon +41 44 777 60 70 info@kgast.ch www.kgast.ch

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland • ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung • AWI Anlagestiftung Winterthur • Anlagestiftung Adimora
Anlagestiftung Pensimo • Anlagestiftung Swiss Life • Anlagestiftung Testina • Anlagestiftung Turidomus • Avadis Anlagestiftungen • Credit Suisse Anlagestiftungen
Die Anlagestiftung DAI • Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung • Greenbrix Investment Foundation • HIG Immobilien Anlage Stiftung
Helvetia Anlagestiftung • IST Investmentstiftungen • J. Safra Sarasin Anlagestiftungen • Patrimonium Anlagestiftung • Prisma Anlagestiftung • SFP Anlagestiftung
Schweizer Anlagestiftung 1291 • Steiner Investment Foundation • Swiss Prime Anlagestiftung • Swisscanto Anlagestiftungen • Tellco Anlagestiftung
UBS Anlagestiftungen • Zürich Anlagestiftung

Investitionsmodalitäten der Anlagestiftungen mit Schweizer Immobilien-Anlagegruppen

Die nachfolgenden Angaben verstehen sich ohne Gewähr. Es gelten in jedem Fall die spezifischen, von den jeweiligen Anlagestiftungen festgelegten und kommunizierten Konditionen und Modalitäten.

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Anlagegruppe für Wechselrechnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebefreiung (zu Gunsten Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen, letzte Kapitalerhöhung (in CHF Mio.)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag (zu Gunsten Anlagevermögen)	Bemerkungen/ Hinweise	Update
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN											
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	geschlossen	nein	0–2%	08.2020	31		offen	0–2%		30.04.2021
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	geschlossen	nein		06.2020	26		offen	0.25–2.5%		03.07.2020
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	geschlossen	ja	2.5%				offen	3%/netting		06.05.2021
CSA	Real Estate Switzerland Residential	geschlossen	nein	3%	05.2020	120		offen	0.4%	Kündigung auf jedes Monatsende mit 3 Monate Kündigungsfrist	02.07.2020
Greenbrix	Housing	offen	nein			36	laufend möglich	offen	0.5%	zu Gunsten Geschäftsführung	02.07.2020
HIG	CH-Classico	geschlossen	ja	3%	12.2020	30		offen	1%	0.25% Vertriebskommission, Kündigungsfrist für Rückgabe:30 Tage.	28.04.2021
IST	Immobilien Schweiz Fokus	geschlossen	nein	2.5%				offen	2.5%		
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	geschlossen	nein	2.5%				offen	2.5%		
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	offen			10.2020	21		offen	1%	Kapitalzusagen jederzeit/Vertriebskommission Dritter 0.5%	31.12.2020
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	geschlossen	nein	0–2%	05.2020	26	26.4.-20.5.2021	offen	0–2%		30.06.2020
Prisma	Previous	offen	ja					offen			
SIF	Swiss Development Residential	offen	ja		02.2021	38	27.05.2021	offen			27.04.2021
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	geschlossen	nein	0–3%	11.2020	97		offen	0–3%		30.04.2021
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	offen	ja					offen			
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz							geschlossen			
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT											
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	geschlossen	nein		06.2020	17		offen	0.25–2.5%		03.07.2020
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	geschlossen	ja	2.5%				offen	3%/netting		06.05.2021
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	geschlossen	nein	3%	04.2018	229		offen	0.4%	Kündigung auf jedes Monatsende mit 3 Monate Kündigungsfrist	08.05.2020
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	offen	nein		03.2021		offen	offen	0%		31.03.2021
Ecoreal	Suisseselect	offen	nein		07.2020	15		offen	1%		
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	offen			06.2020	23		offen	1%	Kapitalzusagen jederzeit/Vertriebskommission Dritter 0.5%	31.12.2020
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	geschlossen	nein	0–2%	05.2019	87		offen	0–2%		30.04.2021
SIF	Swiss Development Commercial				05.2020	5	Juni 2021				27.04.2021
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz	geschlossen	nein		05.2021	200		offen	0–1.5%	Kündigungsfrist (neu ab 01.04.2018)	04.05.2021
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	geschlossen	nein	0–3%	10.2013	27		offen	0–3%	Kündigung auf jedes Quartalsende mit 6 Monate	30.04.2021
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		07.2018	58		offen	1%	Zession möglich, Kündigung auf jedes Monatsende mit 90 Tage Kündigungsfrist	30.09.2020
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	offen	ja					offen			

Investitionsmodalitäten der Anlagestiftungen mit Schweizer Immobilien-Anlagegruppen

Die nachfolgenden Angaben verstehen sich ohne Gewähr. Es gelten in jedem Fall die spezifischen, von den jeweiligen Anlagestiftungen festgelegten und kommunizierten Konditionen und Modalitäten.

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Anlagegruppe für Weizzeichnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebefehl (zu Gunsten Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung (in CHF Mio.)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag (zu Gunsten Anlagevermögen)	Bemerkungen/ Hinweise	Update
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT											
1291	Immobilien Schweiz	offen	nein	0.2%		150	laufend möglich	offen			31.03.2021
AWI	Immobilien Schweiz				12.2020	11	N/A				
CSA	Real Estate Switzerland	geschlossen	nein	3%	09.2009	267		offen	0.4%	Kündigung auf jedes Monatsende mit 3 Monate Kündigungsfrist	18.12.2017
Ecoreal	Suissecore Plus	offen	nein		10.2020	25		offen	1%		
Helvetia	Immobilien Romandie	offen	nein					offen	max. 0–2.5%		04.05.2021
Helvetia	Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		11.2019	100		offen	max. 0–2.5%		05.05.2021
IST	Immo Invest Schweiz	geschlossen	ja	2–5%				offen	1–5%		
J. Safra Sarasin	Nachhaltig Immobilien Schweiz	geschlossen	ja	2.5%		100		offen	0–2.5%	Letzte Emission per 03.01.2018	21.12.2017
SFP	Swiss Real Estate				11.2020	50	tbc				
Swiss Life	Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		05.2021	300		offen	0–1.5%	Kündigung auf jedes Quartalsende mit 6 Monate Kündigungsfrist	04.05.2021
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit	geschlossen	nein				12–18.04.2019	offen	1.5%		14.03.2019
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		04.2021	90		offen	0.8%	Kündigung auf jedes Monatsende mit 6 Monate Kündigungsfrist.	27.04.2021
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz	geschlossen	ja					offen	1%	Zessionen möglich, Rückgaben auf täglicher Basis, mit einer Vorankündigung von einem Monat	04.07.2019
Telco	Immobilien Schweiz	offen	nein		03.2020	20	bis 20. des Monats	offen	1.5%		30.04.2021
UBS 1	Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		07.2014	84		offen	1%	Zession möglich, Kündigung auf jedes Monatsende mit 90 Tage Kündigungsfrist	30.09.2020
Total (42)											

Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Schweizer Immobilien-Anlagegruppen (Basis Jahresabschlüsse)

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Gesamtvermögen in Mio. CHF	Nettovermögen in Mio. CHF	Mifeausfallsquote in %	Fremdfinanzierungs- quote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (EBDA (GA))	Betriebsaufwandsquote in % (EBDA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in % (ZM vollierend) ¹	Ausschüttungsquote in %	Anlagerendite KGAST in % (ZM vollierend)	Per-Jahresabschluss
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN		18'656	16'344											
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	355	295	6.02	9.71	79.55	0.25	0.30	7.66	6.37	2.25	74.60	7.83	30.09.2020
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	1'798	1'618	6.38	4.26	76.01	0.27	0.30	4.60	4.04	3.05	106.64	4.60	31.03.2020
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	2'614	2'523	4.55		78.49	0.45	0.48	6.12	5.79	2.98	100.00	6.27	31.10.2020
CSA	Real Estate Switzerland Residential	1'069	861	11.29	15.13	79.41	0.55	0.77	4.87	3.53			5.80	30.06.2020
Greenbrix	Housing	302	236	11.26	21.27	69.84	0.55	0.69	5.33	4.73	3.26	100.00	5.27	30.09.2019
HIG	CH-Classico	1'083	772	5.87	26.89	88.76	0.27	0.37	6.01	4.17	4.92	105.27	6.07	30.09.2020
IST	Immobilien Schweiz Fokus	381	286	1.30	19.15	68.49	0.36	0.49	6.20	4.91	1.84	53.86	6.20	30.09.2020
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	301	228	7.45	22.77	75.15	0.44	0.59	3.61	3.18			3.43	30.09.2020
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	723	522	9.22	22.60	60.21	0.55	0.77	6.08	4.63	2.09	98.15	6.58	31.12.2020
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	2'149	1'928	3.16	4.40	76.59	0.23	0.25	6.18	5.58	3.05	105.83	6.37	29.04.2021
Prisma	Previous	89	84											31.03.2021
SIF	Swiss Development Residential	716	589	4.24	15.13		0.62	0.83	2.20	5.50			6.66	31.12.2020
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	3'973	3'725	3.85		78.10	0.22	0.23	7.00	6.44	2.71	98.14	7.20	31.12.2020
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	697	649	5.52		69.52	0.62	0.67	7.76	6.93			7.70	31.12.2020
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	2'406	2'029	5.47	10.67	69.49	0.61	0.69	5.96	5.12			5.96	31.12.2020
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT		9'139	7'937											
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	794	749	4.08	1.30	81.35	0.28	0.29	4.10	3.74	3.17	121.53	4.10	31.03.2020
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	868	845	7.78		74.03	0.45	0.47	3.58	3.38	2.64	100.00	3.57	31.10.2020
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	1'727	1'320	7.77	21.45	77.94	0.52	0.67	4.01	3.19			4.50	30.06.2020
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	183	157	1.66	13.85	81.40	0.82	0.97	10.12	8.79			12.30	30.06.2020
Ecoreal	Suisseselect	496	467	7.08	4.15	77.68	0.23	0.24	2.29	2.21			4.31	31.03.2021
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	320	226	1.62	24.81	80.12	0.45	0.65	4.75	3.59	4.03	99.39	5.03	31.12.2020
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	555	512	6.87	3.68	83.29	0.19	0.21	3.64	3.40	3.43	103.20	3.78	31.12.2020
SIF	Swiss Development Commercial	18	17		1.87		1.58	1.63	9.89	9.89			9.89	31.12.2020
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz	1'531	1'273	3.01	13.42	70.89	0.73	0.89	4.11	3.45			4.37	30.09.2020
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	1'185	1'056	3.80	6.10	86.23	0.14	0.15	6.28	5.75	3.58	100.04	6.51	31.12.2020
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	704	697	5.13	1.69	75.97	0.58	0.60	3.99	3.90	2.09	59.15	4.08	30.09.2020
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	758	618	6.03	16.12	78.50	0.60	0.70	2.62	2.25			2.62	31.12.2020

¹ Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist.

Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Schweizer Immobilien-Anlagegruppen (Basis Jahresabschlüsse)

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Gesamtvermögen in Mio. CHF	Nettovermögen in Mio. CHF	Mifeausfallsquote in %	Fremdfinanzierungs- quote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (GA))	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (ZM rollierend) ²	Ausschüttungsquote in % ²	Anlagerendite KGAST in % (ZM rollierend)	Per-Jahresabschluss
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT		30'097	25'355											
1291	Immobilien Schweiz	423	305	4.79	26.29	70.84	0.70	0.90	5.32	5.04	2.23	83.21	5.31	30.06.2020
AWI	Immobilien Schweiz	99	99	5.76	22.68	69.48	0.56	0.71	4.09	3.50	3.00	1.01	4.92	31.12.2020
CSA	Real Estate Switzerland ¹	7'884	5'941	6.52	20.05	75.27	0.53	0.71	5.82	4.77	3.07	99.93	7.25	30.06.2020
Ecoreal	Suissecore Plus	1'027	1'005	7.81		71.00	0.19	0.19	1.91	1.88			3.83	31.03.2021
Helvetia	Immobilien Romandie	451	335	5.48	17.58	62.04	0.72	0.91	0.97	0.60			3.62	31.03.2021
Helvetia	Immobilien Schweiz	892	868	8.21		68.80	0.51	0.52	0.67	0.66			3.76	31.03.2021
IST	Immo Invest Schweiz	675	675					1.01					5.31	30.09.2020
J. Safra Sarasin	Nachhaltig Immobilien Schweiz	772	663	9.51	11.15	65.51	0.80	0.92	3.82	3.28			3.82	31.12.2020
SFP	Swiss Real Estate	218	209	3.64	2.71	69.80	0.70	0.85	4.58	3.72			5.06	31.12.2020
Swiss Life	Immobilien Schweiz	3'060	2'706	2.68	7.89	67.50	0.73	0.83	4.36	3.81			4.77	30.09.2020
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit	230	191	1.23	15.49	74.11	0.70	0.90	2.88	2.06			5.31	30.09.2019
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	2'577	1'803	5.90	26.74	71.80	0.49	0.70	3.68	2.66				31.12.2020
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz ¹	8'206	7'210	7.50	7.66	73.98	0.41	0.47	4.29	3.70			4.28	30.06.2020
Telco	Immobilien Schweiz	1'226	1'062	8.98	10.95	67.88	0.58	0.66	3.47	3.14			3.59	31.12.2020
UBS 1	Immobilien Schweiz	2'357	2'283	6.08	0.63	72.29	0.59	0.62	4.63	4.41	1.72	58.90	4.71	30.09.2020
Total (42)		57'892	49'637											

¹ Diese Anlagegruppe besteht aus mehreren Anspruchsklassen. Obenstehend sind konsolidierte Zahlen (alle Anspruchsklassen) und Kennzahlen der grössten Anspruchsklasse (Anlagerendite, TERISA (NAV)) aufgeführt. ² Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist.

Kennzahlen der Anlagestiftungen mit internationalen Immobilien-Anlagegruppen (Basis Jahresabschlüsse)

Basierend auf der denominierten Währung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Valor	Klasse	Laufendungsdatum	Jahresabschlussdatum	Denominierte Währung	Hedging	Gesamtvermögen in Mio. CHF	Nettovermögen in Mio. CHF	Gesamtvermögen in Mio. (denominierte Währung)	Nettovermögen in Mio. (denominierte Währung)	Miterausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (EBISA (GAV))	Betriebsaufwandsquote in % (EBISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschlussrendite in % (12M rollierend) ¹	Ausschlussrendite in %	Anlageerndite KGAST in % (12M rollierend)	Anlageerndite seit Laufendung p.a. in %	Per Quartalsabschluss		
DIREKTE ANLAGEN								5'218	3'929																
AFIAA	Global	1 957 472		08.2004	30.09.2020	CHF	nein	2'440	1'793	2'440	1'793	10.77	21.71	78.68	0.51	0.69	2.90	-2.71	2.92	123.00	-2.93	2.26	31.12.2020		
	Global Hedged	42 041 475		06.2018	30.09.2020	CHF	ja	515	515	515	515				0.55	0.74	3.25				-1.11	0.42	31.12.2020		
CSA	Real Estate Germany	23 547 751		09.2014	30.06.2020	EUR	nein	839	641	776	593	5.93	25.28	74.73	0.79	1.04	3.77	3.10			3.89	6.12	31.12.2020		
Prisma	Redbrix Real Estate	38 158 212		12.2017	31.03.2021	EUR	nein	53	46	48	42												31.03.2021		
Zürich	Immobilien Europa Direkt	18 350 327		11.2013	31.12.2020	EUR	nein	1'371	934	1'291	880	3.04	20.86	68.05	1.04	1.36	-1.90	-2.72				7.65	31.03.2020		
INDIREKTE ANLAGEN								6'696	6'919																
AFIAA	Diversified indirect ^{2,3}	36 766 965		06.2017	30.09.2020	CHF	nein	312	312	312	312				1.49	1.49					-0.94	6.29	31.12.2020		
	Diversified indirect hedged	42 041 468		03.2019	30.09.2020	CHF	ja	200	200	200	200				1.52	1.52					2.46	4.95	31.12.2020		
CSA 2	Multi-Manager Real Estate Global ⁴	32 336 245	S	10.2016	30.06.2020	CHF	ja	1'314	1'313	1'314	1'313					2.15						6.27	31.12.2020		
		32 336 250	A	07.2017	30.06.2020	CHF	ja									2.37						8.07	31.12.2020		
		32 336 252	L	07.2017	30.06.2020	CHF	ja									2.23						8.54	31.12.2020		
		32 336 258	M	10.2016	30.06.2020	CHF	ja									1.61						7.25	31.12.2020		
IST	Immobilien Global	34 217 428		12.2016	30.09.2020	USD	nein	119	113							1.40						5.92	4.90	30.09.2020	
	Immobilien Global CHF Hedged	37 905 094		09.2017	30.09.2020	CHF	ja	26	26	26	26					1.47						1.98	2.77	30.09.2020	
SFP	Global Core Property	35 641 285	B	09.2017	31.12.2020	CHF	nein		59		59					1.53						-4.67	-0.62	31.12.2020	
		35 641 283	A	09.2018	31.12.2020	CHF	nein									1.74						-4.85	-1.79	31.12.2020	
		36 828 982	X	09.2017	31.12.2020	CHF	nein									1.09						-4.25	-0.18	31.12.2020	
	Global Core Property Hedged CHF	37 014 269	A	09.2017	31.12.2020	CHF	ja		170		170					1.82						-1.40	0.39	31.12.2020	
		37 014 272	B	09.2017	31.12.2020	CHF	ja									1.59						0.62	-1.19	31.12.2020	
		37 014 273	C	09.2017	31.12.2020	CHF	ja									1.55						-1.14	0.67	31.12.2020	
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	2 565 077	DT CHF	07.2006	31.12.2020	CHF	ja	136	136	136	136					0.95						-17.81	0.18	30.06.2020	
		19 225 271	GT CHF	03.2013		CHF	ja									0.80						-17.69	3.27		
		19 225 270	NT CHF	04.2013		CHF	ja															-17.02	4.06		
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	12 355 878	I-A0		31.12.2020	CHF	nein	4'589	4'589	4'589	4'589		24.60			1.67			2.80			6.15 ⁵	31.03.2020		
		12 355 881	I-A1	06.2011		CHF	nein																		
		12 355 883	I-A2	06.2011		CHF	nein																		
		12 355 885	I-A3	03.2012		CHF	nein																		
		12 355 889	I-X	12.2011		CHF	nein																		
Zürich	Immobilien Global	44 805 881		08.2019		CHF	ja																		
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIREKT)								867	851																
Testina	Alpha	23 406 580		12.2013	31.12.2020	CHF	nein	792	776	792	776	8.00	16.00			1.15 ⁶						-3.89	6.00	31.12.2020	
Testina	Anlagegruppe D2	30 488 422		11.2015	31.12.2020	CHF	nein	75	75	75	75											-5.75	3.30	31.12.2020	
Total (30)								12'781	11'699																

¹ Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist. ² Transfer von Avadis Anlagestiftung per 01.07.2017. ³ Kapitalzusagen erfolgen in USD. Die Währung der Anlagegruppe ist CHF. ⁴ Die ausgewiesene Netto-Anlagerendite wird anhand der "Modified Dietz" Methode berechnet. ⁵ Für die I-A2 Klasse. ⁶ Inkl. Performance Fee auf der Stufe Zielportfolio.

Direkte Anlagen

AFIAA Global (1 957 472); CHF-Hedged (42 041 475)

Anlagestiftung	AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland
Produktmanager	Ingo Bofinger (bofinger@afiaa.com)
Zeichnung	Offen (1.50% Ausgabeaufschlag)
Rücknahme	Zum Geschäftsjahresende (1.5% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)
Managment Fee	0.4% p.a. auf Gesamtvermögen.
Webseite	www.afiaa.com

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.

Prisma Redbrix Real Estate (38 158 212)

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

CSA Real Estate Germany (23 547 751)

Anlagestiftung	Credit Suisse Anlagestiftung
Produktmanager	Rafael Metternich (rafael.metternich@credit-suisse.com)
Zeichnung	Offen (1% Ausgabeaufschlag)
Rücknahme	Vierteljährlich (1% Rücknahmeabschlag, 3-monatige Kündigungsfrist)
Managment Fee	0.55% p.a. auf Gesamtvermögen
Webseite	www.credit-suisse.com

Die Anlagegruppe CSA Real Estate 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 bis 6% p.a. über fünf Jahre.

Zürich Immobilien Europa Direkt (18 350 327)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	Tom Osterwalder (tom.osterwalder@zurich.ch)
Zeichnung	Offen, quartalsweise (max 5% Ausgabeaufschlag, 3% gegenwärtig)
Rücknahme	Auf Ende Jahr gemäss Prospekt (max. 2% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)
Managment Fee	0.7% p.a. auf Gesamtvermögen
Webseite	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 (36 766 965); CHF-Hedged (42 041 468)

Anlagestiftung	AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland
Produktmanager	Ingo Bofinger (bofinger@afiaa.com)
Zeichnung	Offen (0% Ausgabeaufschlag).
Rücknahme	Quartalsweise (1.5–2% Rücknahmeabschlag, 24-monatige Kündigungsfrist in den ersten 2 Jahren, danach 6 Monate).
Management Fee	Abhängig von Commitment-Grösse.
Webseite	www.afiaa.com

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.

IST Immobilien Global (34 217 428); CHF-Hedged (37 905 094)

Anlagestiftung	IST Investmentstiftung
Produktmanager	Hanspeter Vogel (hanspeter.vogel@istfunds.ch)
Zeichnung	Kapitalzusagen quartalsweise möglich (0.2% Ausgabekommission zu Gunsten der Anlagegruppe).
Rücknahme	Quartalsweise mit 6 Monaten Kündigungsfrist (0.05% Rücknahmekommission zu Gunsten der Anlagegruppe).
Management Fee	Keine Management Fee auf Basis Anlagegruppe, nur jeweilige Zielfonds.
Webseite	www.istfunds.ch

Die Anlagegruppe IST Real Estate Global USD investiert weltweit indirekt in Immobilien. Die limitierte Liquidität der drei durch den Luxemburger SICAV SIF (IST Global Real Estate Programme) gehaltenen, regionalen Zielfonds (USA, EU, Asien) führt in der Regel zu einer geringeren Volatilität als bei börsenkotierten Anlagevehikeln. Die nicht kotierten Zielfonds des Vermögensverwalters investieren in die wesentlichen Nutzungen Büros, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnen. In Einzelfällen kann jedoch auch in weitere Nutzungen (z.B. Parking, Freizeit, Hotellerie, Gesundheitswesen) investiert werden. Die Investitionen erfolgen vorwiegend in Immobilien im Core/Core+ Segment mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Dabei steht die Erzielung einer guten Cashflow-Rendite gegenüber der Erzielung von Kapitalgewinnen im Vordergrund.

CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global (S: 32 336 245, A: 32 336 250, L: 32 336 252, M: 32 336 258)

Anlagestiftung	Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule
Produktmanager	Sven Schaltegger (sven.schaltegger@credit-suisse.com)
Zeichnung	Offen (0% Ausgabeaufschlag)
Rücknahme	Vierteljährlich (2% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)
Management Fee	Abhängig von Commitment-Grösse
Webseite	www.credit-suisse.com

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 Plus»-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.

SFP Global Core Property (B: 35 641 285, A: 35 641 283, X: 36 828 982); CHF-Hedged (A: 37 014 269, B: 37 014 272, C: 37 014 273)

Anlagestiftung	SFP Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Management Fee	
Webseite	

Indirekte Anlagen

Swisscanto Avant Immobilien Responsible Ausland (DT CHF: 2 565 077, GT CHF: 19 225 271, NT CHF: 19 225 270)

Anlagestiftung	Swisscanto Anlagestiftung Avant
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Zürich Immobilien Global (44 805 881)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

UBS 3 Global Real Estate (ex CH) (I-A0: 12 355 878, I-A1: 12 355 881, I-A2: 12 355 883, I-A3: 12 355 885, I-X: 12 355 889)

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)
Managment Fee	Abhängig von Commitment-Grösse
Webseite	www.ubs.com

UBS 3 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)

Testina Alpha (23 406 580)

Anlagestiftung	Anlagestiftung Testina
Produktmanager	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 Stiftungsrat. 36-monatige Auszahlungsfrist)
Managment Fee	0.09% p.a.
Webseite	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.

Testina Anlagegruppe D2 (30 488 422)

Anlagestiftung	Anlagestiftung Testina
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Kontaktdaten

ANLAGESTIFTUNG	PRODUKT	NAME	ADRESSE	TELEFON	E-MAIL
AFIAA	Diversified indirect	Ingo Bofinger	Zollstrasse 42, 8005 Zürich	+41 58 589 1940	bofinger@afiaa.com
AFIAA	Global	Ingo Bofinger	Zollstrasse 42, 8005 Zürich	+41 58 589 1940	bofinger@afiaa.com
CSA	Real Estate Germany	Jennifer Riz à Porta	Uetlibergstrasse 233, 8045 Zürich	+41 44 332 59 36	jennifer.rizaporta@credit-suisse.com
CSA 2	Multi-Manager Real Estate Global	Jennifer Riz à Porta	Uetlibergstrasse 233, 8045 Zürich	+41 44 332 59 36	jennifer.rizaporta@credit-suisse.com
IST	Immobilien Global	Hanspeter Vogel	Manessestrasse 87, 8045 Zürich	+41 44 455 37 15	hanspeter.vogel@istfunds.ch
Prisma	Redbrix Real Estate		Rue du Sablon 2, 1110 Morges		
SFP	Global Core Property		Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich		
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland		Bahnhofstrasse 9, Postfach, 8010 Zürich		
Testina	Alpha	Paola Prioni	Obstgartenstrasse 19, Postfach 246, 8042 Zürich	+41 43 255 21 13	paola.prioni@pensimo.ch
Testina	Anlagegruppe D2	Paola Prioni	Obstgartenstrasse 19, Postfach 246, 8042 Zürich	+41 43 255 21 13	paola.prioni@pensimo.ch
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	Vuk Stokanic	Postfach, 8098 Zürich	+41 61 288 45 53	vuk.stokanic@ubs.com
Zürich	Immobilien Europa Direkt	Tom Osterwalder	Postfach, 8085 Zürich	+41 44 628 75 69	tom.osterwalder@zurich.ch
Zürich	Immobilien Global		Postfach, 8085 Zürich		