

# Willkommen bei der Zürcher Kantonalbank

Präsentation für KGAST Arbeitsgruppe Immobilien

Roland Süsstrunk, Leiter Portfoliomanagement Immobilien  
Zürich, 30.11.2017

Verlässliche Partnerin

# Wir sind seit über 145 Jahren eine verlässliche Partnerin

- Seit 1870 die Bank der Zürcherinnen und Zürcher
- International vernetzte **Universalbank** mit regionaler und lokaler Verankerung
- **Sicherste Bank** der Schweiz und sicherste Universalbank der Welt
- **Leistungsauftrag: verantwortungsvolle, umsichtige** und die **Bedürfnisse** von Bevölkerung, Wirtschaft und Kanton wahrnehmende Geschäftstätigkeit
- Eine der grössten Arbeitgeberinnen des Kantons mit über **420 Ausbildungsplätzen**



# Wie unser Kanton, so unsere Bank: regional gut verankert und international stark vernetzt



- Starke Einbindung in die internationale Tätigkeit des Kantons Zürich, auch aufgrund Leistungsauftrag
- International bevorzugte Partnerin für steuerkonformes Private Banking, Handel, Handels- und Exportfinanzierungen sowie Interbankengeschäft
- National erstklassige Anbieterin für komplexe Finanzierungen, anspruchsvolle Anlage- und Vermögensverwaltungslösungen sowie Handel und Kapitalmarkt
- Zürcher Kantonalbank erwirtschaftet fast 90 Prozent ihres Ergebnisses in der Schweiz – Einsatz von Risikokapital in gleichem Umfang

# Wir sind die sicherste Bank der Schweiz und die sicherste Universalbank weltweit

- Als eine der wenigen Banken weltweit verfügt die Zürcher Kantonalbank seit mehreren Jahren über [Bestnoten](#) der drei grossen Rating Agenturen. **AAA von Fitch sowie Standard & Poor's, Aaa von Moody's**
- Seit der Gründung 1870 gehört die Zürcher Kantonalbank dem Kanton Zürich. Dieser gewährt der Bank eine [Staatsgarantie](#). **Kontoeinlagen sind nebst der Einlagesicherung zusätzlich geschützt<sup>1</sup>**
- Wir erfüllen die höchsten Anforderungen<sup>2</sup> bezüglich Eigenkapitalausstattung und zählen [zu den weltweit bestkapitalisierten Banken](#). **Kernkapital-Quote (Tier 1) per 31.12.2016: 17,5%**

1 Kantonalkbankengesetz

2 Regelwerke nach den Basel III-Richtlinien

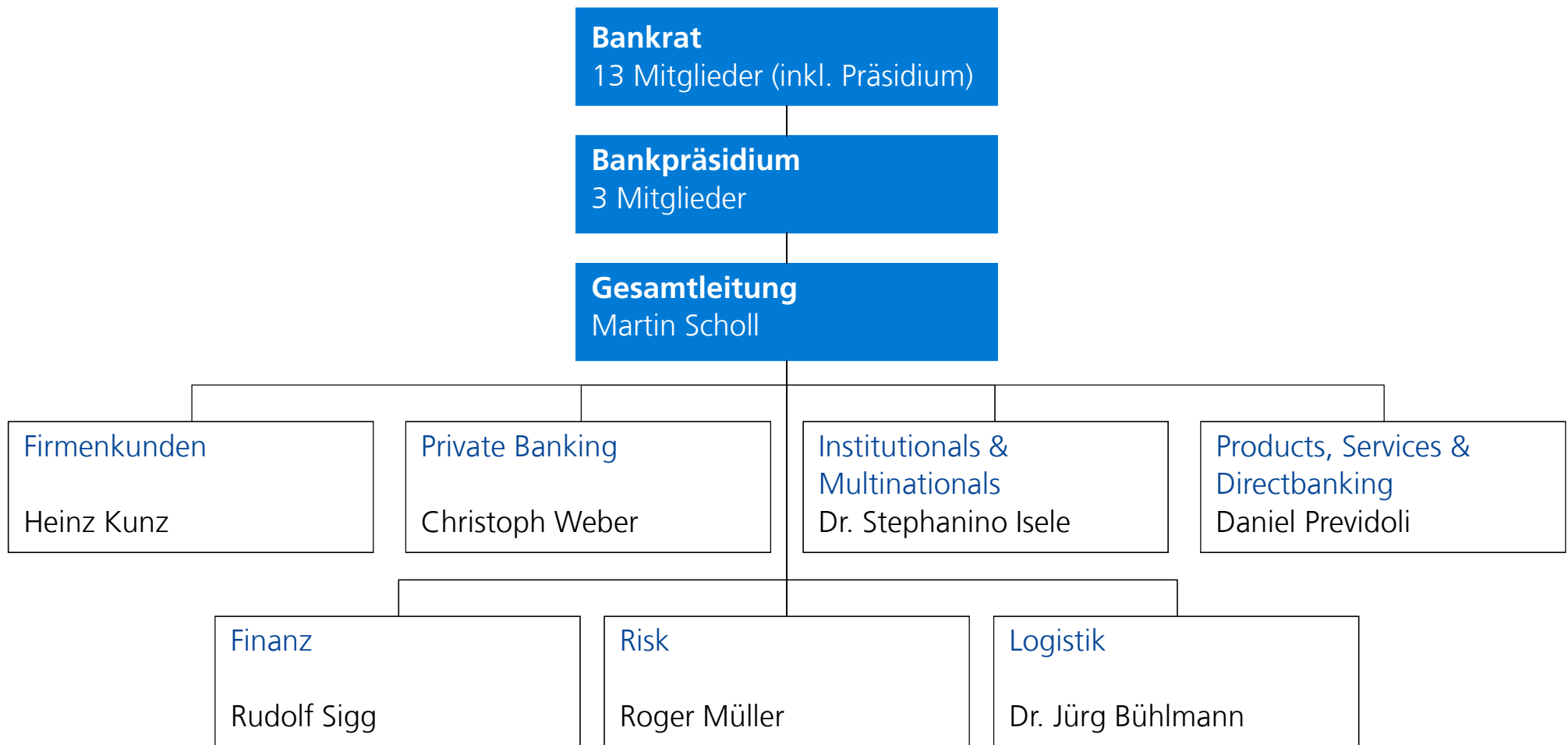
**STANDARD  
& POOR'S**



Die Zürcher Kantonalbank ist die einzige Schweizer Bank, die von Standard & Poor's mit der Bestnote ausgezeichnet wird.

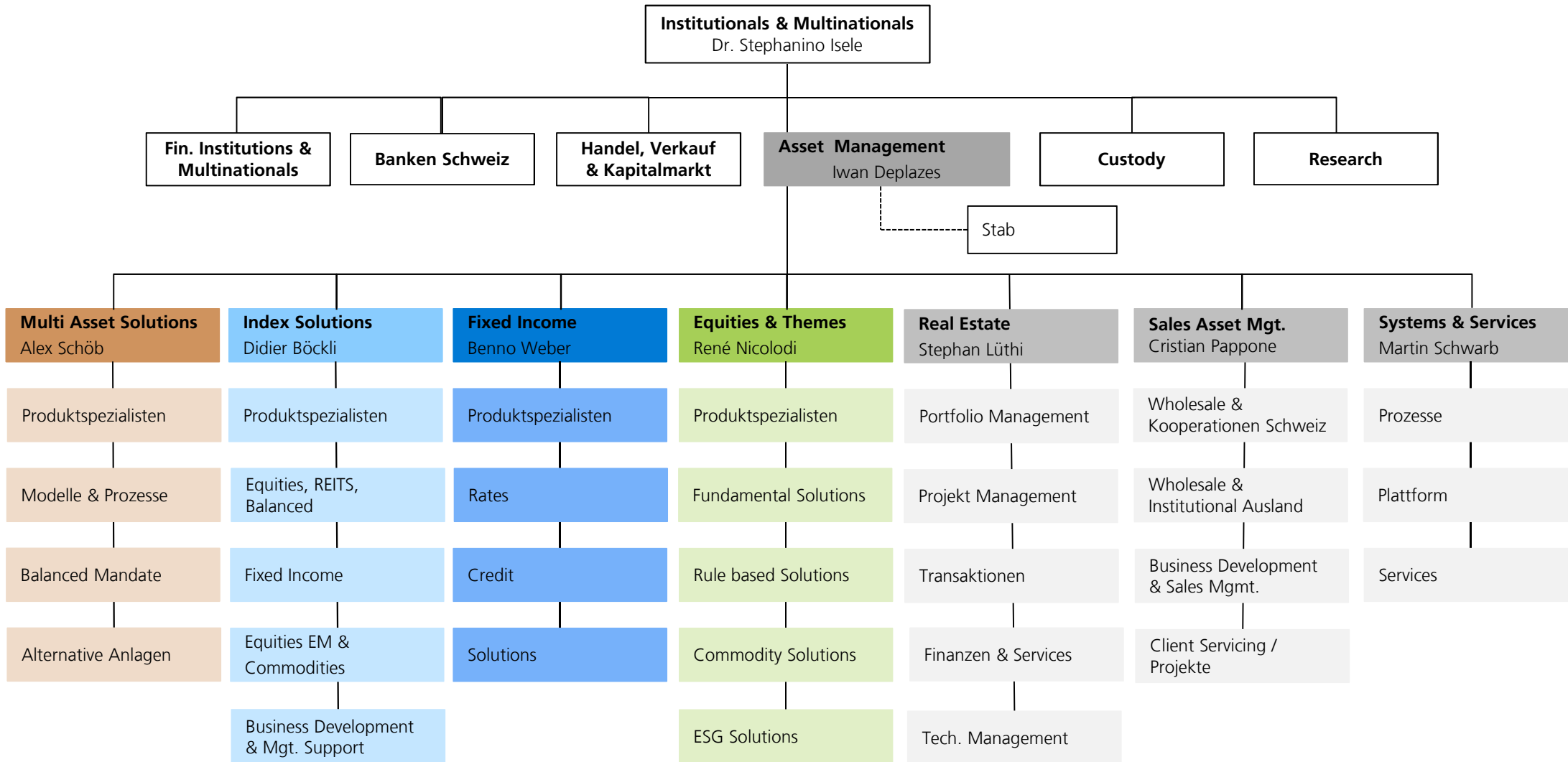
# Gesamtbank

## Organisation der Zürcher Kantonalbank orientiert sich an den Kundenbedürfnissen



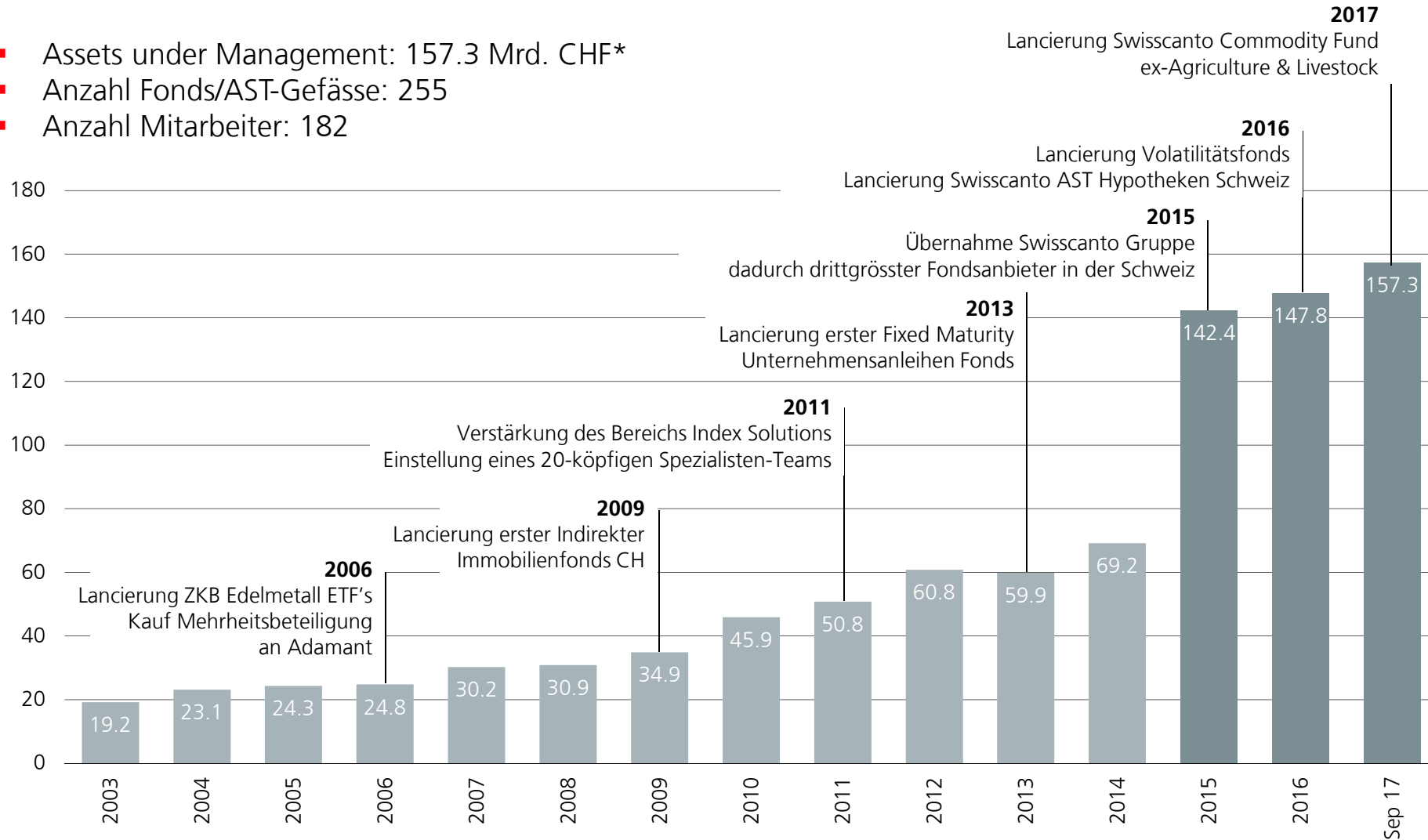
Stand: 1. Oktober 2017

# Organigramm



# Entwicklung und Milestones

- Assets under Management: 157.3 Mrd. CHF\*
- Anzahl Fonds/AST-Gefässe: 255
- Anzahl Mitarbeiter: 182

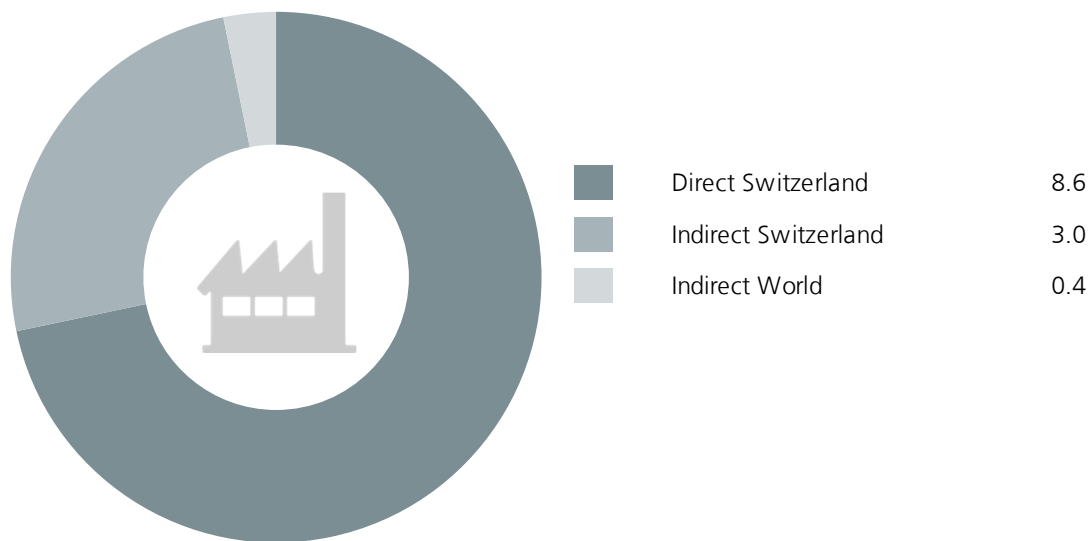


\* Asset under Management inkl. Doppelzählungen (Fund of Funds und Swisscanto Anlagestiftungen)

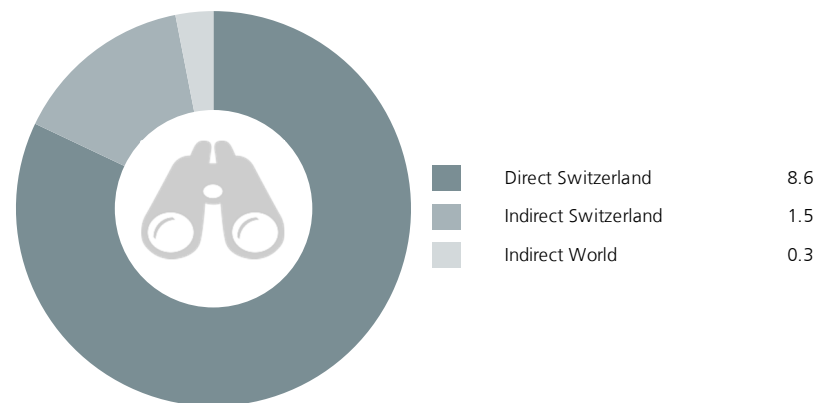
# Real Estate Assets under Management

per Sep 2017

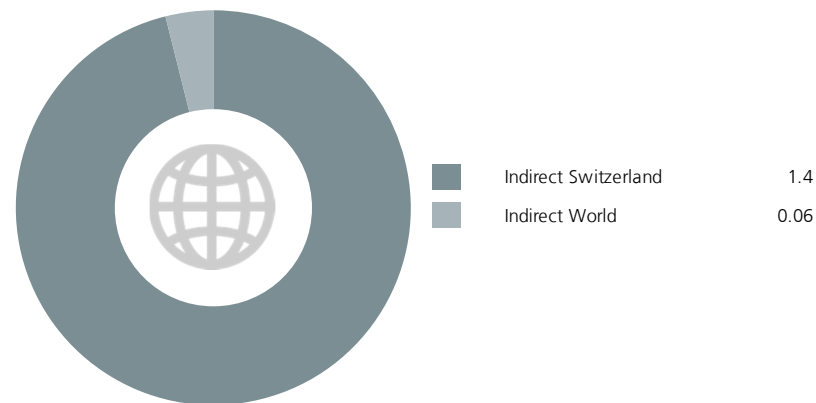
Real Estate Mrd. CHF 11.9



Style: Active Mrd. CHF 10.4



Style: Passive Mrd. CHF 1.5



|                             | Mrd. CHF |
|-----------------------------|----------|
| Swisscanto Anlagestiftungen | 6.75     |
| Fondslösungen (CH) Schweiz  | 3.55     |
| Mandatslösungen             | 1.63     |

(Werte in Klammern) = Anteil Retail Assets in Mrd. CHF



# Swisscanto AST Immobilien Schweiz

# Swisscanto Anlagestiftung

- 1973 durch die Kantonalbanken gegründet
- 2006 Gründung der Swisscanto Anlagestiftung Avant (quellensteuerfreie Anlage in US-Dividendenpapiere)
- Führende Anlagestiftung der Schweiz mit CHF 17.9 Mrd. verwalteten Vermögen (Stand 31.12.2015)
- Umfassende Palette von 40 Anlagegruppen
- Über 1'000 angeschlossene Vorsorgeeinrichtungen konsolidiert
- Wertschriftenprogramm für Inhaber von Sparen 3- und Freizügigkeits-Konti
- Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)
- Die Swisscanto Anlagestiftungen sind seit dem 1. Januar 2012 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge unterstellt

# Das ideale Immobilien Schweiz Anlageprodukt für Pensionskassen

Breite Diversifikation über die ganze Schweiz

Hochwertige Immobilien Anlagen sorgen für gute Portfolio Qualität

Swisscanto steht für Werterhaltung und stabile Erträge

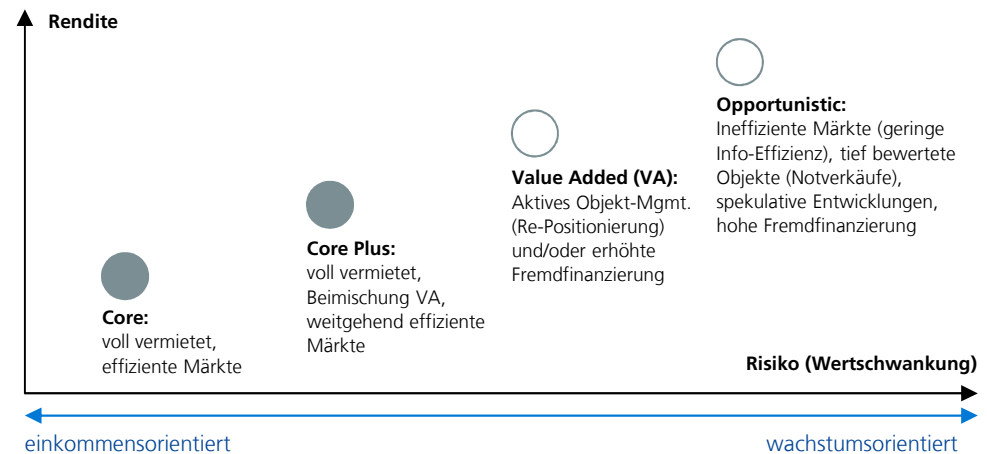
## Strategische Ausrichtung bleibt dem Image treu

- Anlagegruppe bleibt **offen** gemäss Beschluss Stiftungsrat vom 14. März 2016 (15% Sonderspesen zu Gunsten des Produktes, max. 5 Mio. Zeichnungen pro Anleger und Geschäftsjahr)
- Anlagegruppe bleibt **thesaurierend**
- Ziel **Investitionsgrad** mind. 100%
  - Möglichst tiefer Cash Bestand
  - Wiederanlage der Thesaurierung
- **Leverage** bis max. 10%
- **Akquisitionsziele:**
  - Wachstum im Rahmen der Thesaurierung
  - Akquisitionen von kurzfristig renditewirksamen Liegenschaften und Projekten

# Ideales Immobilien Schweiz Anlageprodukt zur breiten Marktabdeckung



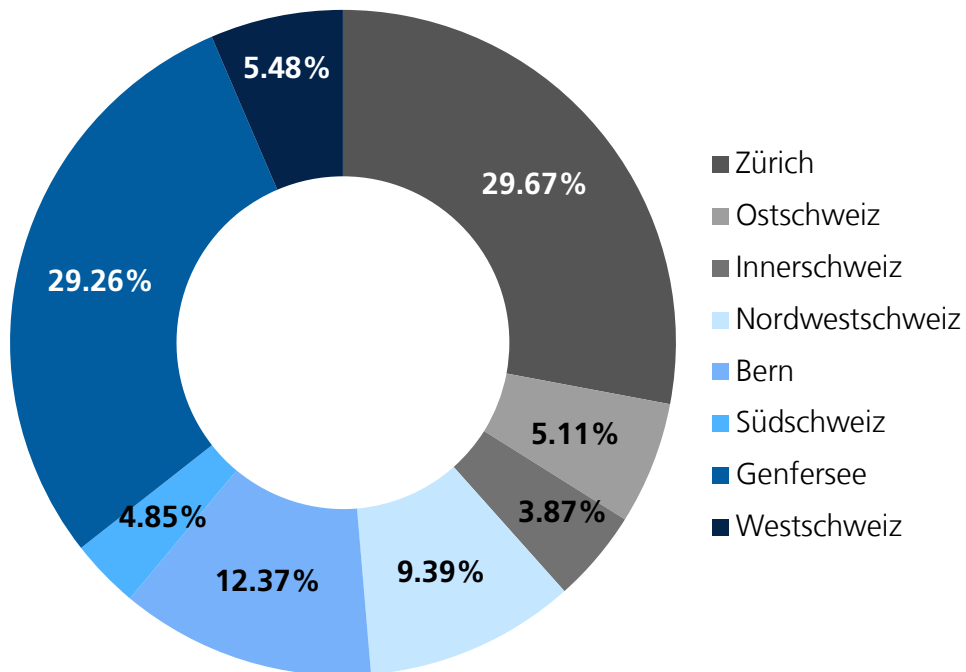
- Investition in erstklassige Liegenschaften in der ganzen Schweiz
- Ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen (50%) und Kommerz (50%)
- Grosses Portfolio (6.5 Mrd.) mit sehr breiter Diversifikation
- Thesaurierend



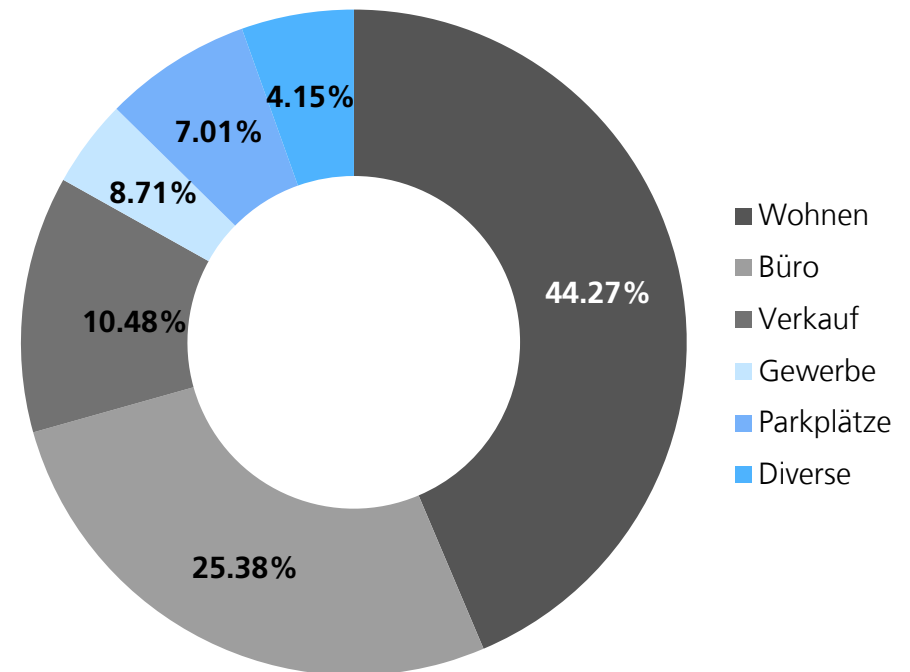
# Swisscanto AST Immobilien Schweiz

## Gut diversifiziertes Portfolio

### Regionale Allokation



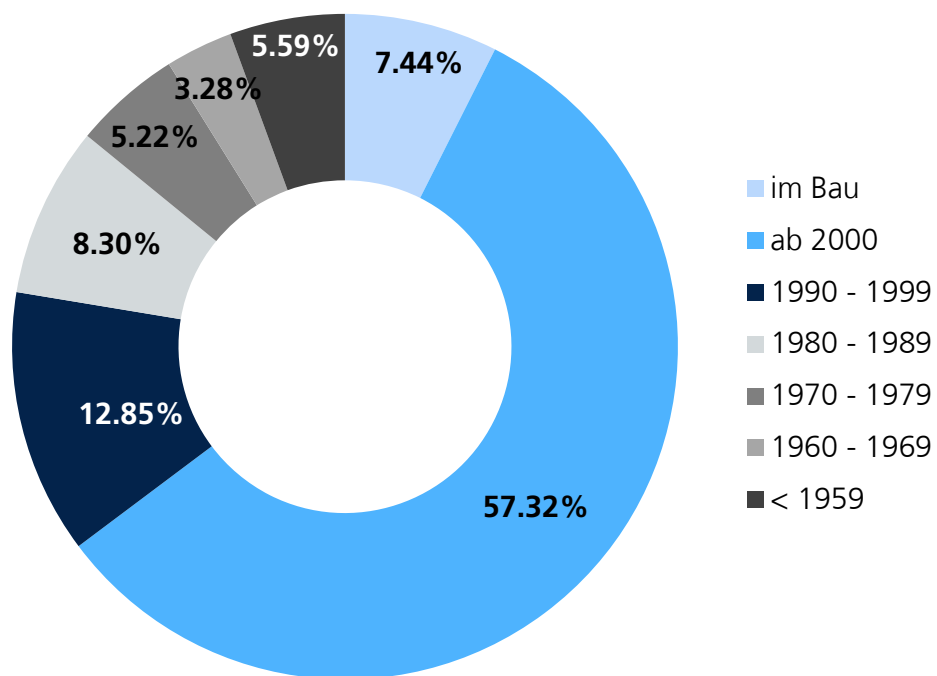
### Nutzungsarten



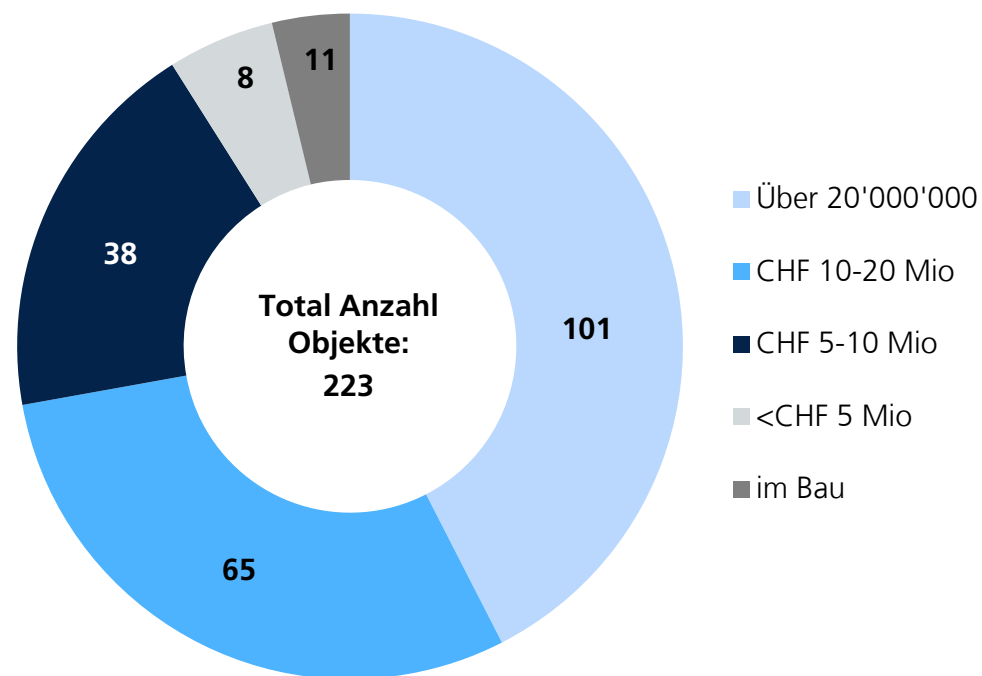
# Swisscanto AST Immobilien Schweiz

## Schwerpunkt junge, grosse Objekte

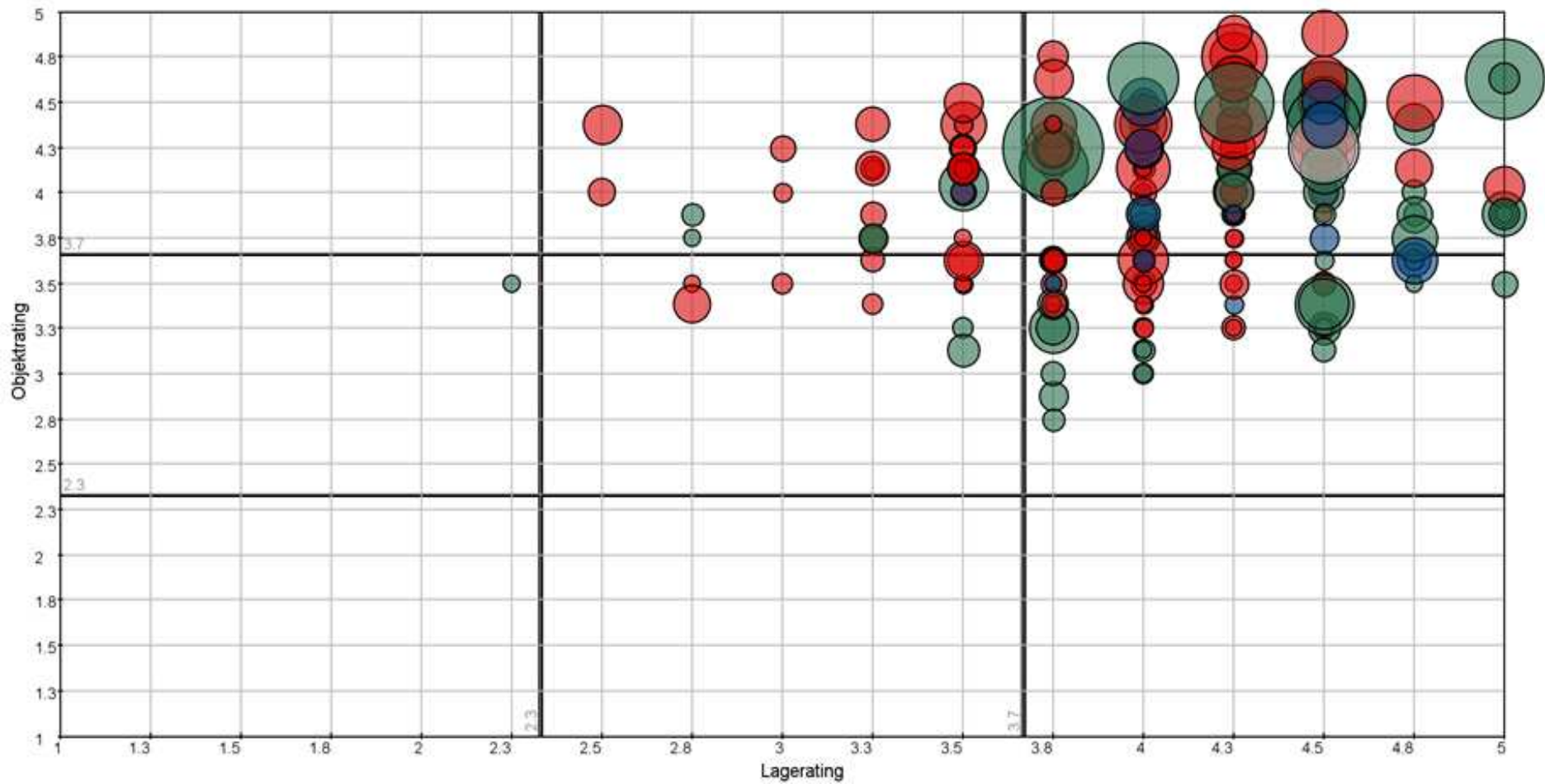
### Altersstruktur



### Objektgrössen



# Objekte mit guter Lage und Qualität



● Kommerzliegenschaft    ● Wohnliegenschaft    ● Gemischte Liegenschaft

# Gute Bonität der Mieter und ausgewogener Mietermix

| <b>Mieter</b>            | <b>Nettomiettertrag p.a. (in Mio. CHF)</b> | <b>Anteil Mietertrag am Gesamtportfolio</b> |
|--------------------------|--|---|
| <b>10 grösste Mieter</b> | <b>35.5</b>                                | <b>11.4%</b>                                |
| <b>Total Portfolio</b>   | <b>303.0</b>                               | <b>100%</b>                                 |

# Swisscanto AST Immobilien Schweiz

## Gut gefüllte Pipeline

| Ort                         | Bezeichnung                           | Gesamt         | Investiert     | Offen          |
|-----------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Bussigny-près-Lausanne      | Veillon-Areal                         | 67.778         | 51.127         | 16.651         |
| Münchenstein                | Läckerlihuus-Areal                    | 22.000         | 1.207          | 20.793         |
| Genf                        | Rue de Lyon / Quartet (Ex Hispano)    | 271.272        | 79.754         | 191.518        |
| Bellinzona                  | Viale Stazione 21-23                  | 39.000         | 17.000         | 22.000         |
| Zürich                      | Bederstrasse 65/77/85 / Landolt-Areal | 55.302         | 51.502         | 3.800          |
| Vechigen                    | Vechigen BE, Rämeltgässli             | 29.077         | 15.000         | 14.077         |
| Zürich                      | Trichtenhausenstrasse                 | 47.808         | 44.134         | 3.673          |
| Bellinzona                  | Parco Gerretta                        | 95.500         | 22.000         | 73.500         |
| Muttenz                     | Hagnau Areal                          | 315.000        | 49.000         | 266.000        |
| Rennens VD,                 | Ch. du Chêne                          | 24.500         | 5.750          | 18.750         |
| <b>Total Neubauprojekte</b> |                                       | <b>967.237</b> | <b>336.474</b> | <b>630.762</b> |

---

# Anhang

# Swisscanto AST Immobilien Schweiz

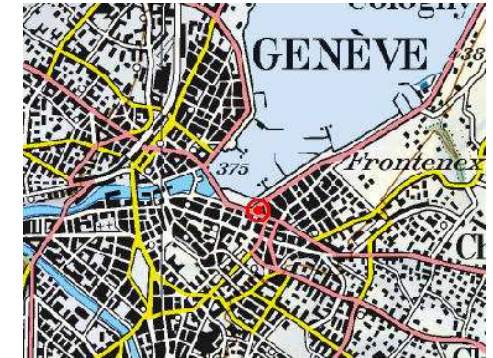
## Top Liegenschaften

### Büro: Rue Pierre-Fatio, Genève

Die Liegenschaft befindet sich im erstklassigen, sehr zentralen Quartier «Cité», mitten in Genf. Die Lage in einem belebten Geschäftsquartier sowie der überdurchschnittliche Ausbaustandard machen die Liegenschaft zu einem prestigeträchtigen Büro für jeden Mieter.

Hauptmieterin ist die Bank Julius Bär, mit einem langfristigen Mietvertrag bis ins Jahr 2023.

- **Nutzung**  
Büroliegenschaft.
- **Mietfläche**  
Rund 8'300 m<sup>2</sup>.
- **Aktueller DCF-Wert**  
Rund CHF 135 Mio.
- **Leerstand**  
0%.
- **Bruttorendite**  
4.19 %.



# Top Liegenschaften

## Wohnen neu: Badenerstrasse 424, Zürich

In Gehdistanz vom Stadion Letzigrund im Kreis 4 gelegen, bietet die Liegenschaft «city4» modernen Wohnkomfort an zentraler Lage. Die Liegenschaft besteht aus 5 Stöcken Wohnungen und einem Stock Gewerbefläche.

Direkt an die Liegenschaft angrenzend entstand zusammen mit dem Bau ein kleiner Park

- **Nutzung**

Wohnliegenschaft mit Gewerbeanteil.

- **Mietfläche**

Rund 15'000 m<sup>2</sup>.

- **Aktueller DCF-Wert**

Rund CHF 94 Mio.

- **Leerstand**

1.33%.

- **Bruttorendite**

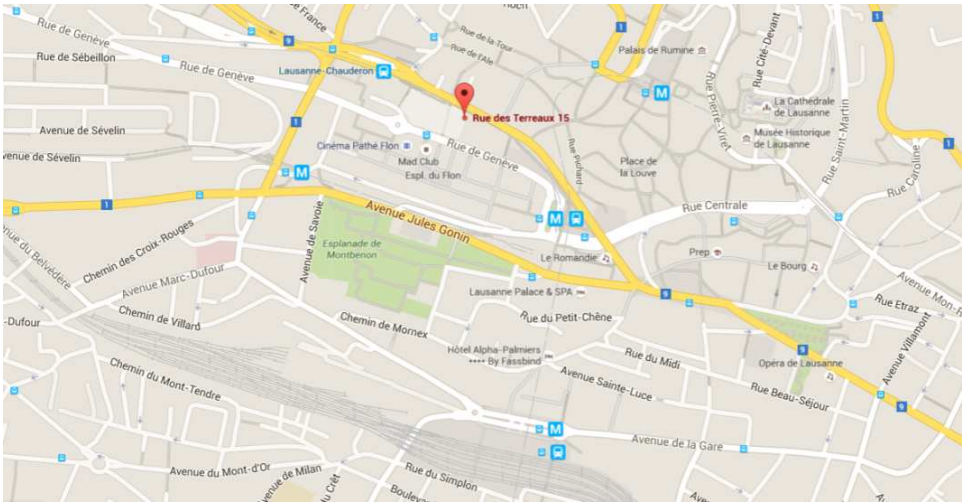
4.15 %.



# Swisscanto AST Immobilien Schweiz

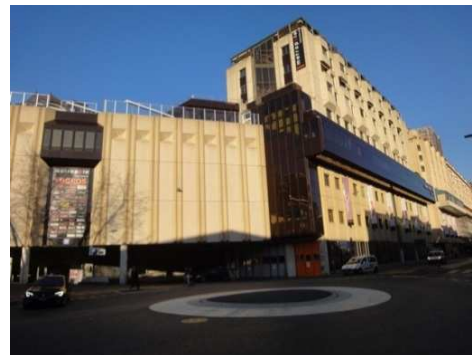
## Top Liegenschaften

### Retail: Rue de Terreaux, Lausanne



Das Métropole liegt zwischen dem Quartier «Flon» und der Rue de Terreaux an einer ausgeprägten Passantenlage. Nur 400 Meter vom Bahnhof Flon entfernt und mit ausreichend Parkiermöglichkeiten (209 Parkplätze für Einkaufskunden) gilt der Standort für Laden- und Büronutzung als Top Standort. Innerhalb des grossen Gebäudekomplexes befindet sich ein Einkaufszentrum, Büroflächen sowie Wohnungen.

- **Nutzung**  
Retailliegenschaft mit Büros und wenig Wohnflächen .
- **Mietfläche**  
Rund 34'300 m<sup>2</sup>.
- **Aktueller DCF-Wert**  
Rund CHF 147 Mio. (entspricht 48.3% MEG).
- **Leerstand**  
0%.
- **Bruttorendite**  
4.9 %.



## Top Liegenschaften

### Wohnen «Cash Cow»: Route de Coteau, Villars-sur-Glâne



Zwischen 1991 und 1997 erstellte, grosse Wohnüberbauung mit 200 Wohnungen im verkehrstechnisch gut erschlossenen Villars-sur-Glâne in der Nähe von Freiburg.

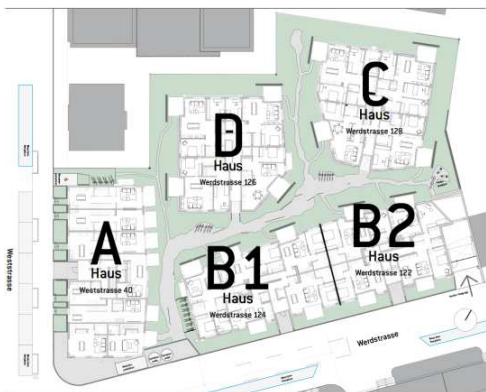
Die Überbauung besteht aus 24 Mehrfamilienhäusern, welche sich locker um grüne Flächen und grosse Spielplätze gruppieren.

- **Nutzung**  
Wohnliegenschaft.
- **Mietfläche**  
Rund 17'700 m<sup>2</sup>.
- **Aktueller DCF-Wert**  
Rund CHF 58 Mio.
- **Leerstand**  
0.85%.
- **Bruttorendite**  
5.65%.

# Swisscanto AST Immobilien Schweiz Projektentwicklung

## Erstbewertungen 2016/2017

Zürich, Werdstrasse/Weststrasse (Winterhalder Areal), Wohnen



### Eckdaten:

Erstbewertung

CHF 115.81 Mio.

Nutzung

142 Wohnungen

# Swisscanto AST Immobilien Schweiz Projektentwicklung

## Erstbewertungen 2016/2017

Zürich, Badenerstrasse 565



### Eckdaten:

Erstbewertung

CHF 63.48 Mio.

Nutzung

58 Wohnungen, 20 Atelier, 1'500 m<sup>2</sup> Retail, Lager und PP

# Swisscanto AST Immobilien Schweiz Projektentwicklung

## Erstbewertungen 2015/2016

Pfäffikon, Tumbelenstrasse (Huber Suhner Areal)



### Eckdaten:

Erstbewertung

CHF 111.74 Mio.

Nutzung

145 Wohnungen, Gewerbeanteil, 197 PP

# Rechtliche Hinweise

Die im Dokument enthaltenen Informationen basieren auf Quellen, die für zuverlässig gehalten werden und das Dokument wurde mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Zürcher Kantonalbank gibt jedoch keinerlei Garantie für die Korrektheit oder Vollständigkeit der Informationen ab und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Alle Angaben sind ohne Gewähr und erfolgen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Zürcher Kantonalbank weist darauf hin, dass jede Investition mit Risiken verbunden ist. Die Kurse und Renditen der Effekten können sowohl fallen als auch steigen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Performance. Die in diesem Anlagevorschlag publizierten Schätzungen bezüglich zukünftiger Renditen und Risiken sowie die Angaben zur bisherigen Wertentwicklung im Falle der verschiedenen Anlagestrategien dienen lediglich Informationszwecken und stellen deshalb keinen Teil des Anlagevorschlags oder eine Empfehlung irgendwelcher Art dar. Die Zürcher Kantonalbank übernimmt in keinem Fall eine Haftung für etwaige Verluste oder Schäden jeglicher Art, die durch die Verwendung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen entstehen könnten. Investoren sollten deshalb eine individuelle, auf ihren persönlichen Umständen beruhende Beratung und Prüfung auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen in Anspruch nehmen und die entsprechenden produktspezifischen Dokumente betreffend den geplanten Anlagen (Termsheets, Factsheets, Verkaufsprospekte, Produktbeschreibungen etc.) vorgängig studieren, bevor sie Anlageentscheidungen treffen. Diese Dokumente können bei Ihrem Kundenbetreuer, unter [www.zkb.ch](http://www.zkb.ch) oder bei der Fondsleitung und bei der Depotbank kostenlos bezogen werden. Das vorliegende Dokument wurde nicht von der Abteilung „Finanzanalyse“ im Sinne der von der Schweizerischen Bankiervereinigung heraus gegebenen „Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse“ erstellt und unterliegt folglich nicht diesen Richtlinien.

Die für Sie bereitgestellten Informationen sind zeitkritisch und sollten aufgrund ihrer vorübergehenden Gültigkeit umgehend umgesetzt werden. Die Zürcher Kantonalbank haftet namentlich nicht für Verluste, die entstehen, weil Sie nicht erreichbar waren oder weil die Übermittlung unvollständig erfolgte. Die Zürcher Kantonalbank bemüht sich, Ihnen Portfolioanalysen und Anlagevorschläge zuzustellen, welche die Struktur und Zusammensetzung Ihres(r)Anlageportfolio(s) optimieren. Dennoch kann die Bank keinerlei Garantien oder Gewährleistungen für den Erfolg ihrer erteilten Vorschläge übernehmen, auch dann nicht, wenn Sie sämtliche Empfehlungen zeitnah und vollständig umsetzen.

Die Produktlinien der Zürcher Kantonalbank ermöglichen Ihnen die Wahl zwischen verschiedenen Anlagestrategien mit entsprechenden Risikostufen. Bevor Sie sich für ein Produkt entscheiden, sollten Sie die Eignung dieses Produktes für Ihre Bedürfnisse und Ihre speziellen Verhältnisse prüfen und sich über die besonderen Risiken informieren. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Zürcher Kantonalbank die offerierten Dienstleistungen, Produkte und Preise jederzeit ohne vorgängige Ankündigung ändern kann.

Dieses Dokument ist kein Prospekt im Sinne von Artikel 652a bzw. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Artikel 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG.

Weder diese Offerte noch die darin beschriebenen Produkte und erwähnten Informationen sind für Personen bestimmt, die einer Rechtsordnung unterstehen, welche die Publikation von bzw. den Zugang insbesondere zu Anlageinformationen (aufgrund der Nationalität der betreffenden Person, ihres Wohnsitzes oder aus anderen Gründen) verbieten. Für Personen, auf die solche Einschränkungen zutreffen, ist der Zugriff auf diese Unterlagen nicht gestattet. Die Unterlagen dürfen ihnen weder verteilt noch weiterverteilt werden. Die Beschränkungen gelten namentlich für Personen, die möglicherweise US-Personen nach der Definition der Regulation S des US Securities Act von 1933 sind. Definitionsgemäss umfasst «US Person» jede natürliche US-Person oder juristische Person, jedes Unternehmen, jede Firma, Kollektivgesellschaft oder sonstige Gesellschaft, die nach amerikanischem Recht gegründet wurde. Im Weiteren gelten die Kategorien der Regulation S.

This publication and the information contained within must not be distributed and / or redistributed, used or relied upon, by any person (whether individual or entity) who may be a US person under Regulation S under the US Securities Act of 1933. US persons include any US resident; any corporation, company, partnership or other entity organized under any law of the United States; and other categories set out in Regulation S.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürcher Kantonalbank weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Copyright © 2017 Zürcher Kantonalbank.