

Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen

30.09.2021

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

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland • Anlagestiftung Adimora • Anlagestiftung Pensimo • Anlagestiftung Swiss Life • Anlagestiftung Testina
Anlagestiftung Turidomus • ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung • Avadis Anlagestiftungen • avenirplus Anlagestiftung • AWI Anlagestiftung Winterthur
Credit Suisse Anlagestiftungen • Die Anlagestiftung DAI • Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung • Fundamenta Group Investment Foundation
Greenbrix Investment Foundation • Helvetia Anlagestiftung • HIG Immobilien Anlage Stiftung • IST Investmentsstiftungen • J. Safra Sarasin Anlagestiftungen
Patrimonium Anlagestiftung • Prisma Anlagestiftung • Schweizer Anlagestiftung 1291 • SFP Anlagestiftung • Steiner Investment Foundation
Swisscanto Anlagestiftungen • Swiss Prime Anlagestiftung • Telco 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	Ausgabebefehlsschlag (zu Günstigen Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen, letzte Kapitalerhöhung (in CHF Mio.)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag (zu Günstigen Anlagevermögen)	Bemerkungen/ Hinweise	Update
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN											
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	geschlossen	nein	0%	08.2021	35	30.7.2022	offen	0–2%		28.10.2021
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	geschlossen	nein		06.2021	43		offen	0.25–2.5%		21.07.2021
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	geschlossen	ja	2.5%				offen	3%/netting		
CSA	Real Estate Switzerland Residential	geschlossen	nein	3%	05.2020	120		offen	0.4%	Kündigung auf jedes Monatsende mit 3 Monate Kündigungsfrist	18.10.2021
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz	offen	nein	0.75%		27	laufend möglich	offen	0.5%	zu Gunsten Geschäftsführung	21.07.2021
HIG	CH-Classico	geschlossen	ja	3%	08.2021	61		offen	1%	0.25% Vertriebskommission, Kündigungsfrist für Rückgabe:30 Tage.	21.07.2021
IST	Immobilien Schweiz Fokus	geschlossen	nein	2.5%				offen	2.5%		
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	geschlossen	ja	2.5%				offen	2.5%		
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	offen	nein	0%	10.2020	21		offen	1%	Kapitalzusagen jederzeit/Vertriebskommission Dritter 0.5%	30.06.2021
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	geschlossen	nein	0%	10.2021	10		offen	0–2%		28.10.2021
Prisma	Previous	offen	ja					offen			
SIF	Swiss Development Residential	offen	ja		10.2021	86	tbd	offen			02.11.2021
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	geschlossen	nein	0%	11.2020	97		offen	0–3%		28.10.2021
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	offen	ja					offen			
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz							geschlossen			
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT											
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	geschlossen	nein		06.2021	11		offen	0.25–2.5%		21.07.2021
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	geschlossen	ja	2.5%				offen	3%/netting		
CSA	Real Estate Switzerland Commercial	geschlossen	nein	3%	04.2018	229		offen	0.4%	Kündigung auf jedes Monatsende mit 3 Monate Kündigungsfrist	18.10.2021
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	offen	nein		06.2021		offen	offen	0%		30.06.2021
Ecoreal	Suisseselect	offen	nein		10.2021	5		offen	1%		
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	offen	nein	0%	04.2021	20		offen	1%	Kapitalzusagen jederzeit/Vertriebskommission Dritter 0.5%	30.06.2021
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	geschlossen	nein	0%	05.2019	87		offen	0–2%		28.10.2021
SIF	Swiss Development Commercial	offen	ja			5	Oktober 2021	offen		NAV per 30.9.2021: CHF 113.9974	02.11.2021
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz	geschlossen	nein		05.2021	200		offen	0–1.5%	Rücknahme per Ende Quartal mit Kündigungsfrist von 6 Monate pro Anleger und Quartal max. CHF 20 Mill	21.07.2021
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	geschlossen	nein	0%	10.2013	27	30.11.2021	offen	0–3%	Kündigung auf jedes Quartalsende mit 6 Monate	28.10.2021
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		07.2018	58		offen	1%	Zession möglich, Kündigung auf jedes Monatsende mit 90 Tage Kündigungsfrist	30.09.2021
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 Weitzzeichnungen	Wandelrechte vorhanden	Ausgabebefreiung (zu Günstigen Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen, letzte Kapitalerhöhung (in CHF Mio.)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag (zu Günstigen Anlagevermögen)	Bemerkungen/ Hinweise	Update
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT											
1291	Immobilien Schweiz	offen	nein	0.2%		150	laufend möglich	offen			31.03.2021
avenirplus	Immobilien	offen	nein		10.2016	17	01.12.2021	offen			01.11.2021
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		07.2021	15		offen	1%		
Fundamenta	Swiss Real Estate	offen	ja			189	N/A	offen			30.09.2021
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%				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				09.2021	38	N/A				20.10.2021
Swiss Life	Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		05.2021	300		offen	0–1.5%	Rücknahme per Ende Quartal mit Kündigungsfrist von 6 Monate pro Anleger und Quartal max. CHF 30 Mill	21.07.2021
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit	geschlossen	nein		05.2020	200	n.a.	offen	1.5%	Rücknahme per Ende Quartal mit Kündigungsfrist von 6 Monate pro Anleger und Quartal max. CHF 2 Milli	21.07.2021
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	offen	nein	0.8%		90		offen	0.8%	Kündigung auf jedes Monatsende mit 6 Monate Kündigungsfrist.	31.07.2021
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		03.2021	20	bis 20. des Monats	offen	1.5%		30.09.2021
UBS 1	Immobilien Schweiz	geschlossen	nein		07.2014	84		offen	1%	Zession möglich, Kündigung auf jedes Monatsende mit 90 Tage Kündigungsfrist	30.09.2021

Total (44)

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 %	Anlagendite KGAST in % (ZM vollierend)	Per-Jahresabschluss
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN		19'251	16'797											
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	406	347	3.61	7.55	77.66	0.23	0.27	7.24	6.16	2.50	97.59	7.39	30.09.2021
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	1'861	1'661	6.34	5.00	78.23	0.26	0.29	4.62	4.04	2.91	101.73	4.62	31.03.2021
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	1'200	932	8.65	16.96	70.77	0.55	0.68	6.21	5.09			6.25	30.06.2021
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz	337	290	6.99	13.21	71.35	0.58	0.69	3.72	3.31	3.18	100.00	3.82	30.09.2020
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	389	298	1.90	17.86	79.98	0.34	0.45	6.47	5.17	2.12	56.46	6.47	30.09.2021
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	360	282	4.43	19.72	77.47	0.43	0.54	4.21	3.95			4.21	30.09.2021
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	31.12.2020
Prisma	Previous	99	94											31.03.2021
SIF	Swiss Development Residential	954	744	4.87	19.50		0.62	0.83	4.92	5.50			10.10	30.09.2021
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		9'307	8'007											
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	814	762	5.70	1.48	83.24	0.26	0.27	3.09	2.84	2.37	104.83	3.09	31.03.2021
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	1'826	1'317	8.72	25.27	73.48	0.51	0.70	4.03	3.03			4.01	30.06.2021
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	224	197	4.31	9.86	80.57	0.76	0.87	8.91	7.86			9.19	30.06.2021
Ecoreal	Suisseselect	503	484	8.57	2.00	78.51	0.46	0.49	5.56	5.28			5.56	30.09.2021
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				1.58	1.63	9.58	9.50			10.00	30.09.2021
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	705	700	6.47	3.44	67.73	0.57	0.60	2.99	2.92	2.07	78.00	3.06	30.09.2021
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) ¹	Ausschüttungsquote in %	Anlagerendite K&G&T in % (ZM rollierend)	Per-Jahresabschluss
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT		31'959	26'681											
1291	Immobilien Schweiz	751	662	4.53	9.01	67.56	0.70	0.86	4.96	4.59	2.39	92.42	5.22	30.06.2021
avenirplus	Immobilien	193	137	10.59	28.08	62.10	0.72	0.99	3.45	2.91			3.49	31.12.2020
AWI	Immobilien Schweiz	99	99	3.85	20.57	67.29	0.56	0.71	4.09	3.50	3.00	1.01	4.92	31.12.2020
CSA	Real Estate Switzerland ²	8'374	6'093	6.09	22.55	75.72	0.51	0.69	3.81	3.17	2.54	99.94	4.40	30.06.2021
Ecoreal	Suissecore Plus	1'088	1'063	6.55		72.10	0.37	0.38	6.15	5.96			6.18	30.09.2021
Fundamenta	Swiss Real Estate	114	103	3.75	8.67	86.75	1.08	1.39	2.31	3.56			4.26	30.09.2020
Helvetia	Immobilien Romandie	432	314	3.42	18.94	65.21	0.72	0.91	4.37	3.27			4.06	31.12.2020
Helvetia	Immobilien Schweiz	885	863	10.00		71.18	0.51	0.52	3.76	3.62			3.71	31.12.2020
IST	Immo Invest Schweiz	746	746					1.01					6.58	30.09.2021
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	303	243	1.56	17.69	67.88	0.74	0.92	5.02	4.40			5.51	30.09.2020
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 ²	8'616	7'550	6.60	7.72	76.00	0.39	0.46	4.76	4.09			4.75	30.06.2021
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	2'504	2'366	6.01	1.21	75.28	0.59	0.62	5.43	5.13	1.66	61.13	5.53	30.09.2021
Total (44)		60'517	51'485											

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

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

Basierend auf der denominierten Währung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Valor	Klasse	Laufungsdatum	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 (GAIV))	Betriebsaufwandsquote in % (EBISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend)	Ausschüttungsquote in %	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	Anlagerendite seit Laufung p.a. in %	Per Quartalsabschluss	
DIREKTE ANLAGEN								5'430	4'100															
AFIAA	Global	1 957 472		08.2004	30.09.2020	CHF	nein	2'557	1'881	2'557	1'881	11.52	21.35	78.68	0.51	0.69	-3.62	-2.17	2.92	123.00	5.53	2.47	30.06.2021	
	Global Hedged	42 041 475		06.2018	30.09.2020	CHF	ja	527	527	527	527				0.55	0.74	-1.99				1.55	0.91	30.06.2021	
CSA	Real Estate Germany	23 547 751		09.2014	30.06.2021	EUR	nein	878	677	801	617	6.94	22.52	55.23	0.76	0.98	7.07	5.60			7.17	6.41	30.06.2021	
Prisma	Redbrix Real Estate	38 158 212		12.2017	31.03.2021	EUR	nein	47	41	43	37												31.03.2021	
SFP	Global Core Property Hedged CHF	37 014 302	X	06.2020	31.12.2020	CHF	ja		10		10												31.12.2020	
Swiss Life	Immobilien Europa Industrie und Logistik	56 848 140		12.2020	30.09.2021	EUR	nein																30.09.2021	
		56 847 985		12.2020	30.09.2021	CHF	nein																30.09.2021	
Swiss Prime	Living+ Europe hedged	56 192 668		05.2021	31.12.2021	CHF	ja	4	4	4	4		42.80										30.09.2021	
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged	56 192 676		05.2021	31.12.2021	CHF	nein	46	26	46	26		42.80										30.09.2021	
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								26'837	26'986															
AFIAA	Diversified indirect ^{2,3}	36 766 965		06.2017	30.09.2020	CHF	nein	402	401	402	401		24.30		1.49	1.49					12.11	7.63	30.06.2021	
	Diversified indirect hedged	42 041 468		03.2019	30.09.2020	CHF	ja	275	244	275	244				1.52	1.52					10.57	7.03	30.06.2021	
CSA 2	Multi-Manager Real Estate Global ⁴	32 336 245	S	10.2016	30.06.2021	CHF	ja	1'498	1'455	1'498	1'455		24.60			1.93						7.02	30.06.2021	
		32 336 250	A	07.2017	30.06.2021	CHF	ja						24.60			2.14						8.37	30.06.2021	
		32 336 252	L	07.2017	30.06.2021	CHF	ja						24.60			2.01						9.19	30.06.2021	
		32 336 258	M	10.2016	30.06.2021	CHF	ja						24.60			1.40						8.00	30.06.2021	
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											-0.62	-4.67	31.12.2020
		35 641 283	A	09.2018	31.12.2020	CHF	nein															-4.85	-1.79	31.12.2020
		36 828 982	X	09.2017	31.12.2020	CHF	nein															-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											-1.40	0.39	31.12.2020
		37 014 272	B	09.2017	31.12.2020	CHF	ja															-1.19	0.62	31.12.2020
		37 014 273	C	09.2017	31.12.2020	CHF	ja															-1.14	0.67	31.12.2020
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	2 565 077	DT CHF	07.2006	30.06.2021	CHF	ja	633	633	633	633					0.95						28.92	1.86	30.09.2021
		19 225 271	GT CHF	03.2013	30.06.2021	CHF	ja									0.80						29.10	6.01	30.09.2021
		19 225 270	NT CHF	04.2013	30.06.2021	CHF	ja															30.15	6.28	30.09.2021
Testina	Anlagegruppe D2	30 488 422		11.2015	31.12.2020	CHF	nein	79	79	79	79											10.50	4.90	30.09.2021
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	12 355 878	I-A0		30.09.2020	CHF	ja	23'805	23'805	23'805	23'805		26.70		1.63	1.82						6.70	5.69 ⁵	30.06.2021
		12 355 881	I-A1	06.2011	30.09.2020	CHF	ja						26.70		1.54	1.72						6.80	5.79	30.06.2021
		12 355 883	I-A2	06.2011	30.09.2020	CHF	ja						26.70		1.39	1.58						7.00	5.93	30.06.2021
		12 355 885	I-A3	03.2012	30.09.2020	CHF	ja						26.70		1.29	1.48						7.10	5.89	30.06.2021
		12 355 889	I-X	12.2011	30.09.2020	CHF	ja						26.70		0.80	0.98						7.60	6.37	30.06.2021
Zürich	Immobilien Global	44 805 881		08.2019		CHF	ja																	
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIREKT)								855	841															
Testina	Alpha	23 406 580		12.2013	31.12.2020	CHF	nein	855	841	855	841											9.80	6.70	30.09.2021
Total (35)								33'122	31'927															

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 Zielfortfolio.

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.

SFP Global Core Property Hedged CHF (X: 37 014 302)

Anlagestiftung	SFP Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Direkte Anlagen

Swiss Prime Living+ Europe hedged (56 192 668)

Anlagestiftung	Swiss Prime Anlagestiftung
Produktmanager	Lukas Müller (lukas.mueller@sps.swiss)
Zeichnung	Zeichnungen (Capital Commitments) jederzeit möglich. Kapitalabrufe (Capital Calls) erfolgen nach Bedarf.
Rücknahme	Mit Kündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende möglich.
Managment Fee	0.68% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Webseite	www.swiss-prime-anlagestiftung.ch/anlagegruppen/spa-livingeurope/

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt insbesondere der Bereich Senior Living. Zur Diversifikation werden auch andere Nutzungsformen unter anderem Student Housing, Service Apartments, Micro Living beigefügt. «SPA Living+ Europe» nutzt die demografische Entwicklung sowie das Wachstum dieses gefragten Segments aktiv in ihrer Anlagestrategie. Das Fremdwährungsrisiko wird bei der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe hedged» abgesichert.

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.

Swiss Prime Living+ Europe unhedged (56 192 676)

Anlagestiftung	Swiss Prime Anlagestiftung
Produktmanager	Lukas Müller (lukas.mueller@sps.swiss)
Zeichnung	Zeichnungen (Capital Commitments) jederzeit möglich. Kapitalabrufe (Capital Calls) erfolgen nach Bedarf.
Rücknahme	Mit Kündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende möglich.
Managment Fee	0.68% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Webseite	www.swiss-prime-anlagestiftung.ch/anlagegruppen/spa-livingeurope/

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt insbesondere der Bereich Senior Living. Zur Diversifikation werden auch andere Nutzungsformen unter anderem Student Housing, Service Apartments, Micro Living beigefügt. «SPA Living+ Europe» nutzt die demografische Entwicklung sowie das Wachstum dieses gefragten Segments aktiv in ihrer Anlagestrategie.

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	Daniel Würmli (daniel.wuermli@zkb.ch)
Zeichnung	offen (täglich)
Rücknahme	offen (täglich)
Management Fee	abhängig von der Anlageklasse
Webseite	www.swisscanto.com

Die Anlagegruppe investiert vorwiegend in indirekte Immobilienanlagen im Ausland. Die Anlagen erfolgen in kotierten Immobiliengesellschaften aus Industrieländern (vor allem REITs). Die Geschäftstätigkeit der Unternehmen besteht aus der Erzielung von Erträgen aus der Vermietung, dem Betreiben, Erwerb, Verkauf und dem Entwickeln von Immobilien. Die Fremdwährungen werden insgesamt zu rund 95% gegenüber dem CHF abgesichert. Die folgenden Nachhaltigkeitsansätze werden angewendet: Voting Engagement, Swisscanto Blacklist, Weitere Ausschlüsse zur Reduktion von ESG-Risiken, Systematische ESG-Integration und Pariser Klimaziel. Die Erläuterungen zu den Nachhaltigkeitsansätzen finden sich im Factsheet auf swisscanto.com.

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	Philippe Schmidiger (philippe.schmidiger@ubs.com)
Zeichnung	Offen (quartalsweise ändernd, aktuell 1%, max. 2%, Ausgabebaufschlag)
Rücknahme	Vierteljährlich (quartalsweise ändernd, aktuell 0%, max. 2%, Rücknahmekommission, 12-monatige Kündigungsfrist)
Management 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.

Testina Anlagegruppe D2 (30 488 422)

Anlagestiftung	Anlagestiftung Testina
Produktmanager	Paola Prioni (paola.prioni@pensimo.ch)
Zeichnung	Die Anlagegruppe ist für Zeichnungen geschlossen.
Rücknahme	Die Anlagegruppe ist geschlossen.
Management Fee	n.a.
Webseite	www.testina.ch

Die Anlagegruppe tätigt Investitionen in "value-added" und "opportunistische" Anlagestrategien im internationalen privaten Immobilienmarkt.

Zürich Immobilien Global (44 805 881)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Management Fee	
Webseite	

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	Rücknahme: Einmal jährlich, 36-monatige Auszahlungsfrist (vgl. Prospekt für Details). Die Rücknahmekommission beträgt max. 1% (über die Höhe entscheidet der Stiftungsrat).
Management 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.