



Konferenz der Geschäftsführer
von Anlagestiftungen
Conférence des Administrateurs
de Fondations de Placement

Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen

30.09.2023

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
AXA Anlagestiftung • Credit Suisse Anlagestiftungen • Die Anlagestiftung DAI • Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung
Fundamenta Group Investment Foundation • Greenbrix Investment Foundation • Helvetia Anlagestiftung • HIG Immobilien Anlage Stiftung • IST Investmentstiftungen
J. Safra Sarasin Anlagestiftungen • Patrimonium Anlagestiftung • Prisma Anlagestiftung • REMNEX Anlagestiftung • Schweizer Anlagestiftung 1291
Seraina Investment Foundation • SFP Anlagestiftung • Swisscanto Anlagestiftungen • Swiss Prime Anlagestiftung • Tellco Anlagestiftung
Terra Helvetica 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	Klasse	Valor	Anlagegruppe für Netzzeichnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabenabschlag in % (zu Gunsten Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu Gunsten Anlagevermögen)	Kündigung	Kündigungsfrist	Kündigung Vertriebskommission in %
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN														
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)		14 983 583	geschlossen	nein	0%	08.2023	25		offen	0–2%			
ASSETIMMO	Anlagegruppe W		1 049 345	geschlossen	nein		06.2023	9		offen	0.25–2.5%			
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen		935 935	geschlossen	ja	2.5%	05.2023	200		offen	3%/netting	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren		54 773 708	geschlossen	ja	2.5%	09.2022	100		geschlossen	3%			
CSA	Real Estate Switzerland Residential		2 522 609	geschlossen	ja		05.2020	120		offen	3%	Zu jedem Monatsende	3 Monate	
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz		22 404 215	offen	ja	0.75%		50	laufend möglich	offen	0.5%			
HIG	CH-Classico		287 520	geschlossen	ja	3%	09.2022	60		offen	3%	Jederzeit	1 Monat	0.25
IST	Immobilien Schweiz Fokus		259 857	geschlossen	nein	1%				offen	5%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	
IST	Immobilien Schweiz Wohnen		24 522 912	geschlossen	nein	1%	03.2023	28		offen	0–5%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz		11 258 967	offen	nein	0%	04.2023	57		offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)		2 048 819	geschlossen	nein	0%	06.2023	125		offen	0–2%			
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate		29 801 110	offen	ja					offen				
SIF	Swiss Development Residential		34 401 187	offen	nein		10.2022	11	tbd	offen				
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz		54 407 343	offen	ja			1	jederzeit	offen				
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)		2 048 802	geschlossen	nein	0%	11.2022	70		offen	0–3%			
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz		2 384 218	geschlossen	ja					offen				
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz		1 819 290	offen	ja	3%	06.2023	200	30.11.2023	offen	3–7%	Zu jedem Monatsende	3 Monate	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT														
ASSETIMMO	Anlagegruppe G		1 049 349	geschlossen	nein		06.2023	8		offen	0.25–2.5%			
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft		14 126 808	geschlossen	ja	2.5%				offen	3%/netting	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
CSA	Real Estate Switzerland Commercial		11 354 362	geschlossen	ja					offen	3%	Zu jedem Monatsende	3 Monate	
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS		34 781 849	offen	nein	1%		21	offen	offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Ecoreal	SUISSESELECT		18 111 104	offen	nein	0.5%			01.01.2024	offen	1%			
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz		28 252 771	offen	nein	0%	04.2023	26		offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)		2 048 822	geschlossen	nein	0%	05.2019	87		offen	0–2%			
REMNX	Swiss Real Estate Commercial ECO		52 292 811	offen	ja			8	31.12.2023	offen				
SIF	SIF FOCUS		50 968 130	offen	ja		05.2022			offen				
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG		13 683 758	geschlossen	ja		05.2022	250		offen	max. 0–1.5%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	1.50
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)		2 048 806	geschlossen	nein	0%	06.2023	250		offen	0–3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz		10 077 053	geschlossen	nein	2%	12.2022	10		offen	max. 2.5%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz		3 259 806	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	Klasse	Valor	Anlagegruppe für Neuzuschreibungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebauzuschlag in % (zu Gunsten der Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu Gunsten Anlagevermögen)	Kündigung	Kündigungsfrist	Kündigung/ Vertriebskommission in %
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT														
1291	Immobilien Schweiz		42 726 072	offen	nein	1%		35	laufend möglich	offen				
avenirplus	Immobilien		37 163 493	offen	nein		04.2023	10	laufend	offen				
AWI	Immobilien Schweiz		4 735 240				12.2021	12	N/A					
AXA	Immobilien Schweiz		43 669 851	geschlossen	nein	2.5%	12.2022	130	N/A	offen	2.5%			
CSA	Real Estate Switzerland		1 312 300	geschlossen	ja		05.2022	350		offen	3%	Zu jedem Monatsende	3 Monate	
Ecoreal	SUISSECORE Plus		10 852 415	offen	nein	0.5%			01.01.2024	offen	1%			
Fundamenta	Swiss Real Estate		46 413 344	offen	ja			72	22.09.2023	offen				
Helvetia	Immobilien Romandie		30 120 010	offen	nein					offen	max. 0–2.5%	Zu jedem Halbjahresende	6 Monate	
Helvetia	Immobilien Schweiz		18 823 078	geschlossen	nein		11.2019	100		offen	max. 0–2.5%	Zu jedem Halbjahresende	6 Monate	
IST	Immo Invest Schweiz		2 903 122	geschlossen	ja	2%				offen	1–5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
J. Safra Sarasin	Nachhaltig Immobilien Schweiz		4 955 026	geschlossen	ja	2.5%		100		offen	0–2.5%			
SFP	Swiss Real Estate		43 753 274	offen	nein	1%		20	bis 10. November 2023	offen	3%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	0.25
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG		38 555 648	geschlossen	ja		05.2020	200	4.10.2023-17.11.2023 (16.00 Uhr)	offen	max. 1.5%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	1.50
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG		10 615 013	geschlossen	ja		05.2023	350		offen	max. 0–1.5%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	1.50
Swiss Prime	Immobilien Schweiz		26 362 735	geschlossen	nein	0.8–2.5%	07.2023	26		offen	2–2.5%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz		287 589	geschlossen	ja					offen	1%	Jederzeit	3 Monate	
Telco	Immobilien Schweiz		2 455 979	offen	nein	0.75%	03.2021	20	bis 20. des Monats	offen	1.5%			
Turidomus	Urban & Mixed-use		30 770 251	offen	nein		06.2023	100	30.11.2023	offen				
UBS 1	Immobilien Schweiz		287 549	geschlossen	nein	2%	12.2022	164		offen	max. 2.5%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Total (49)														

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

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Launchdatum	Jahresabschlussdatum	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Marktvormögen in Mio. (CHF)	Miscsausfallquote in %	Fremdfinanzierungs- quote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (EIBSA (GA))	Betriebsaufwandsquote in % (EIBSA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend) ¹	Ausschüttungsquote in %	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	Per Quartalsabschluss	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)					23'903	20'800	4.52	11.85	76.07	0.37	0.43	3.99	3.51					
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)		12.2012	30.09	457	379	2.72	10.01	76.72	0.21	0.26	3.45	2.94	2.48	94.14	3.53	30.09.2022	
ASSETIMMO	Anlagegruppe W		03.2000	31.03	2'045	1'832	4.06	4.44	78.33	0.26	0.29	6.41	5.73	2.87	100.91	6.60	31.03.2023	
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen		12.1994	31.10	2'944	2'829	3.21	0.00	77.94	0.43	0.46	6.96	6.49			6.96	31.10.2022	
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren		10.2020	31.10	231	181	3.81	0.00	71.25	0.50	0.59	6.11	5.05			6.11	31.10.2022	
CSA	Real Estate Switzerland Residential		07.2006	30.06	1'356	1'067	5.38	16.13	72.31	0.52	0.66	3.82	3.12			4.00	30.06.2023	
Greenbrix	Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz		06.2013	30.09	467	365	6.30	20.31	68.49	0.52	0.67	3.82	3.25	3.01	100.00	3.93	30.09.2023	
HIG	CH-Classico		12.1969	30.09	1'422	1'032	2.60	24.20	97.37	0.26	0.36	9.33	6.94	4.76	106.80	9.79	30.09.2022	
IST	Immobilien Schweiz Fokus		06.2003	30.09	407	324	2.34	14.42	74.63	0.34	0.44	4.31	3.63			4.31	30.09.2023	
IST	Immobilien Schweiz Wohnen		10.2014	30.09	422	326	1.82	21.13	80.34	0.35	0.48	2.18	2.08			2.18	30.09.2023	
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz		12.2010	31.12	902	717	4.77	14.60	61.06	0.23	0.30	5.39	0.27	2.35	95.70	0.48	30.06.2023	
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)		12.1983	31.12	2'570	2'233	3.29	7.33	75.89	0.21	0.24	3.49	3.10	2.56	90.61	3.59	31.12.2022	
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate		12.2015	31.03	115	110										1.98	31.03.2023	
SIF	Swiss Development Residential		03.2017	31.12	1'550	1'129	17.18	18.80		0.46	0.64	1.25				2.71	30.09.2023	
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz		04.2020	31.12	151	125	6.24	16.24	72.28	0.59	0.67	1.68	1.54			2.30	30.09.2023	
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)		12.2002	31.12	4'835	4'541	3.16	0.00	78.75	0.21	0.23	3.54	3.35	2.56	87.23	3.63	31.12.2022	
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz		12.2005	31.12	769	716	2.70	0.00	78.03	0.63	0.68	1.01	0.95			2.88	30.06.2023	
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz		04.2004	31.12	3'259	2'894	4.40	6.13	66.24	0.62	0.68	0.47	0.45			2.01	30.06.2023	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)					11'454	9'424	7.36	16.11	79.39	0.44	0.55	3.19	2.85					
ASSETIMMO	Anlagegruppe G		03.2000	31.03	894	788	11.51	7.46	88.89	0.25	0.28	5.18	4.55	2.84	100.02	5.09	31.03.2023	
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft		10.2011	31.10	925	893	6.07	0.00	87.89	0.44	0.46	6.26	5.80			6.24	31.10.2022	
CSA	Real Estate Switzerland Commercial		07.2010	30.06	1'981	1'404	9.47	27.34	74.88	0.52	0.70	-0.65	-0.04			-0.65	30.06.2023	
DAI	Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS		12.2016	30.06	273	254	24.69	5.74	77.73	0.18	0.19	0.80	0.76			-1.34	30.09.2023	
Ecoreal	SUISSESELECT		04.2012	30.09	566	534	13.63	3.23	77.41	0.42	0.46	2.45	2.39			2.45	30.09.2023	
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz		08.2015	30.06	430	347	1.79	14.40	77.95	0.22	0.28	1.71	1.54	3.72	97.21	3.66	30.06.2023	
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)		12.1999	31.12	550	515	4.55	2.40	84.47	0.19	0.20	3.85	3.61	3.10	94.64	3.98	31.12.2022	
REMNX	Swiss Real Estate Commercial ECO		11.2020	30.09	133	85	12.00	32.98	65.80	0.90	1.38	6.32	4.96			6.66	30.09.2023	
SIF	SIF FOCUS		02.2020	31.12	18	17	0.17	0.00		0.62	0.62	0.46				-4.25	30.09.2023	
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG		10.2011	30.09	2'380	1'894	3.24	17.35	73.60	0.68	0.89	4.29	3.36			4.68	30.09.2022	
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)		12.2002	31.12	1'694	1'304	2.83	19.00	86.53	0.13	0.16	5.61	4.71	3.39	101.01	5.80	31.12.2022	
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz		11.2009	30.09	784	634	15.63	18.18	80.95	0.56	0.65	1.74	1.91	2.05	73.37	2.35	30.09.2023	
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz		07.2007	31.12	827	755	6.65	6.60	72.43	0.61	0.66	1.19	1.13			1.89	30.06.2023	

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

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

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Launchingsdatum	Jahresabschlussdatum	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungs- quote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (GAV))	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend) ¹	Ausschüttungsquote in % ¹	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	Per Quartalsabschluss
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)					49'837	41'663	5.03	12.31	73.20	0.45	0.54	2.57	2.26				
1291	Immobilien Schweiz		09.2018	30.06	1'366	1'040	6.91	21.41	68.32	0.69	0.84	1.58	1.58	2.45	87.23	1.65	30.06.2023
avenirplus	Immobilien		10.2016	31.12	229	169	5.90	28.20	63.10	0.70	1.02	4.50	3.60			4.31	31.12.2022
AWI	Immobilien Schweiz		12.2008	31.12	1'078	108	2.52	24.12	66.77	0.26	0.33	-0.82	-0.52	2.94	0.98	0.04	30.09.2023
AXA	Immobilien Schweiz		01.2019	31.03	9'117	8'562	4.35	1.21	70.06	0.23	0.24	0.19	0.18	2.45	100.00	1.33	30.09.2023
CSA	Real Estate Switzerland ²		01.2002	30.06	8'736	6'521	7.18	21.07	74.94	0.50	0.67	2.00	1.73	2.42	99.40	4.00	30.06.2023
Ecoreal	SUISSCORE Plus		01.2010	30.09	1'340	1'287	7.65	0.00	74.68	0.38	0.40	2.44	2.34			2.44	30.09.2023
Fundamenta	Swiss Real Estate		06.2019	30.09	434	421	1.66	1.99	82.72	0.54	0.66	3.40	3.77			4.75	30.09.2022
Helvetia	Immobilien Romandie		01.2016	31.12	793	595	3.16	23.48	57.71	0.57	0.72	3.90	2.98			3.57	31.12.2022
Helvetia	Immobilien Schweiz		09.2012	31.12	1'022	930	6.29	6.39	69.49	0.56	0.60	4.23	3.97			4.23	31.12.2022
IST	Immo Invest Schweiz		06.2003	30.09	799	799				0.97	0.97					2.13	30.09.2023
J. Safra Sarasin	Nachhaltig Immobilien Schweiz		11.2010	31.12	841	719	3.93	11.80	68.00	0.78	0.90	4.21	3.62			4.21	31.12.2022
SFP	Swiss Real Estate		12.2018	31.12	664	548	1.31	16.29	68.86	0.54	0.65	1.58	1.52			2.41	30.09.2023
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG		12.2017	30.09	483	399	1.44	13.72	65.71	0.79	0.96	4.74	3.93			4.97	30.09.2022
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG		11.2009	30.09	3'887	3'333	2.17	10.58	66.31	0.70	0.82	4.93	4.17			4.93	30.09.2022
Swiss Prime	Immobilien Schweiz		12.2015	31.12	3'917	2'690	2.24	27.94	75.91			0.89	0.77			2.53	30.06.2023
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz ²		09.1975	30.06	9'684	8'535	5.99	6.52	76.66	0.37	0.47	4.99	4.37			4.95	30.06.2023
Telco	Immobilien Schweiz		01.2006	31.12	1'299	1'076	3.75	15.08	71.15	0.56	0.68	4.10	3.33			4.18	30.09.2023
Turidomus	Urban & Mixed-use		12.2019	31.12	1'394	1'289	9.61	6.97	101.76	0.12	0.14	2.82	2.46	2.38	80.83	2.87	31.12.2022
UBS 1	Immobilien Schweiz		12.1973	30.09	2'754	2'642	4.56	0.00	71.71	0.58	0.61	1.98	1.91	1.58	63.81	2.15	30.09.2023
Total (49)					85'194	71'887	5.20	12.78	74.83	0.42	0.51	3.06	2.68				

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], TERISA [GAV], Ausschüttungsrendite) aufgeführt.

Investitionsmodalitäten der Anlagestiftungen mit internationalen 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	Klasse	Valor	Anlagegruppe für Neuzuschreibungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebauzuschlag in % (zu GuV bis ten Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (denominierte Währung)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu GuV bis ten Anlagevermögen)	Kündigung	Kündigungsfrist	Kündigung/ Vertriebskommission in %
DIREKTE ANLAGEN															
AFIAA	Global		1 957 472	offen	ja	1.5%					offen	1.5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
	Global Hedged		42 041 475	offen	ja	1.5%					offen	1.5%	Zu jedem Jahresende	15 Monate	
CSA	Real Estate Germany		23 547 751	offen	ja						geschlossen				
DAI	Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID		57 976 555	offen	nein	0%		5	5	bis 31.12.2023	offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	2.25
Prisma	Global Residential Real Estate	II	58 142 167												
		I	58 142 152												
Prisma	Redbrix Real Estate		38 158 212												
Swiss Life	Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG		56 848 140												
	Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG		56 847 985												
Swiss Prime	Living+ Europe hedged		56 192 668	offen	ja						offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged		56 192 676	offen	ja						offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Zürich	Immobilien Europa Direkt	A	18 350 327	offen	nein	1.5%				laufend	offen	2–5%			
Zürich	Immobilien USA		44 805 879	offen	nein	1.5%				laufend	offen	2–5%			

Investitionsmodalitäten der Anlagestiftungen mit internationalen 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	Klasse	Valor	Anlagegruppe für Neuzuschreibungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebauzuschlag in % (zu GuV's ten Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (denominierte Währung)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu GuV's ten Anlagevermögen)	Kündigung	Kündigungsfrist Kündigung/ Vertriebskommission in %		
INDIREKTE ANLAGEN																
AFIAA	Diversified indirect		36 766 965	offen	ja	0%					offen	max. 1.5–2%	Zu jedem Quartalsende ¹	24 Monate		
	Diversified indirect hedged		42 041 468	offen	ja	0%					offen	max. 1.5–2%	Zu jedem Quartalsende ²	27 Monate		
CSA 2	Multi-Manager Real Estate Global	S	32 336 245													
		A	32 336 250	offen	ja						offen					
		L	32 336 252	offen	ja							offen				
		M	32 336 258	offen	ja							offen				
IST	Immobilien Global	III	34 217 428	offen	nein	0.2%					offen	0.05%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate		
			37 905 094	offen	ja	0.2%					offen	0.05%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate		
SFP	Global Core Property	B	35 641 285													
		A	35 641 283													
		X	36 828 982													
		Global Core Property Hedged CHF	A	37 014 269												
			B	37 014 272												
			C	37 014 273												
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	DT CHF	2 565 077													
		GT CHF	19 225 271													
		NT CHF	19 225 270													
Testina	Anlagegruppe D2		30 488 422	offen	nein					offen						
UBS 3	Global Living	I-A0	121 543 300	offen	ja	0%					offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate		
		I-A1	121 543 413	offen	ja	0%					offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate		
		I-A2	121 543 436	offen	ja	0%						offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		I-X	121 544 460	offen	ja	0%						offen	0–2%	Zu jedem Monatsende	12 Monate	
		Global Real Estate (ex CH)	I-A0	12 355 878	offen	ja	0%						offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate
I-A1	12 355 881		offen	ja	0%						offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate		
I-A2	12 355 883		offen	ja	0%						offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate		
I-A3	12 355 885		offen	ja	0%						offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate		
I-X	12 355 889		offen	ja	0%						offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate		
Zürich	Immobilien Global		44 805 881	offen	nein	1.5%				laufend	offen	2–5%				
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIRECT)																
Testina	Alpha		23 406 580	offen	nein	0%					offen	0–1%				
Total (43)																

¹ 24-monatige Kündigungsfrist in den ersten 2 Jahren, danach 6 Monate. ² 27-monatige Kündigungsfrist in den ersten 2 Jahren, danach 9 Monate.

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

Basierend auf der denominierten Währung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Lanzierungsdatum	Jahresabschlussdatum	Denominierte Währung	Hedging	Gesamtvormögen in Mio. (CHF)	Nettovormögen in Mio. (CHF)	Gesamtvormögen in Mio. (denominierte Währung)	Nettovormögen in Mio. (denominierte Währung)	Mietausfallsquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (GAU))	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend)	Ausschüttungsquote in %	Anlageerträge KGAST in % (12M rollierend)	Per Quartalsabschluss	
DIREKTE ANLAGEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							3'723	2'831			10.59	23.93	72.56	0.55	0.77	-6.74	-5.18					
AFIAA	Global		08.2004	30.09	CHF	nein	1'967	1'436	1'967	1'436	13.43	21.63	82.75	0.52	0.71	-6.55	-4.58	3.04	121.54	-21.90	30.06.2023	
	Global Hedged		06.2018	30.09	CHF	ja	497	497	497	497				0.55	0.74	-1.63				-18.90	30.06.2023	
CSA	Real Estate Germany		09.2014	30.06	EUR	nein	905	612	884	597	4.41	29.70	64.39	0.74	1.09	-12.35	-8.42			-12.35	30.06.2023	
DAI	Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID		02.2021	30.06	EUR	nein	329	261	340	269		21.81	34.15	0.23	0.29	-0.16	0.11			-3.45	30.09.2023	
Prisma	Global Residential Real Estate	II	12.2020	31.03	USD	nein				35										1.34	30.09.2023	
		I	12.2020	31.03	USD	nein															1.32	30.09.2023
Prisma	Redbrix Real Estate		12.2017	31.03	EUR	nein				50											31.03.2023	
Swiss Life	Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG		12.2020	30.09	EUR	nein			193	193											30.09.2022	
	Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG		12.2020	30.09	CHF	ja	18	18	18	18												30.09.2022
Swiss Prime	Living+ Europe hedged		05.2021	31.12	CHF	ja	7	7	7	7											0.40	30.06.2023
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged		05.2021	31.12	EUR	nein			56	36	0.52	35.47	68.51			-1.17	-0.63			1.82	30.06.2023	
Zürich	Immobilien Europa Direkt	A	11.2013	31.12	EUR	nein			1	1'100	5.70	20.81	74.04	0.98	1.34	-2.61	-1.60			-9.03	30.06.2023	
Zürich	Immobilien USA		09.2019	31.12	USD	nein			407	403	1.41		61.03	0.94	0.95	-5.62	-5.81			-8.74	30.06.2023	

Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist.

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

Basierend auf der denominierten Wahrung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Laufungsdatum	Jahresabschlussdatum	Denominierte Wahrung	Hedging	Gesamtvormogen in Mio. (CHF)	Nettovormogen in Mio. (CHF)	Gesamtvormogen in Mio. (denominierte Wahrung)	Nettovormogen in Mio. (denominierte Wahrung)	Mieterauslastungsrate in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TEBSA (GA))	Betriebsaufwandsquote in % (TEBSA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend)	Ausschüttungsquote in %	Anlageertrage KGAST in % (12M rollierend)	Per Quartalsabschluss	
INDIREKTE ANLAGEN (Vermogen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							29'521	29'630			2.28	24.58	67.17	1.58	1.78	11.70	-6.61					
AFIAA	Diversified indirect ^{2,3}		09.2016	30.09	CHF	nein	441	440	441	440		26.40	2.76	2.76	13.98					-12.10	30.06.2023	
	Diversified indirect hedged		03.2019	30.09	CHF	ja	434	434	434	434			2.78	2.78	12.03					-9.00	30.06.2023	
CSA 2	Multi-Manager Real Estate Global ⁴	S	10.2016	30.06	CHF	ja	2'054	2'049	2'054	2'049					1.54						30.06.2023	
		A	07.2017	30.06	CHF	ja									1.76						30.06.2023	
		L	07.2017	30.06	CHF	ja									1.63						30.06.2023	
		M	10.2016	30.06	CHF	ja									0.99						30.06.2023	
IST	Immobilien Global	III	12.2016	30.09	USD	nein	168	168							1.31					-8.40	30.06.2023	
			09.2017	30.09	CHF	ja	44	44	44	44					1.30					-10.70	30.06.2023	
SFP	Global Core Property	B	09.2017	31.12	CHF	nein		27		27										-8.96	30.06.2023	
		A	09.2018	31.12	CHF	nein														-9.16	30.06.2023	
		X	09.2017	31.12	CHF	nein														-8.57	30.06.2023	
			09.2017	31.12	CHF	ja		174		174											-5.26	30.06.2023
		B	09.2017	31.12	CHF	ja															-5.06	30.06.2023
		C	09.2017	31.12	CHF	ja															-5.00	30.06.2023
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	DT CHF	07.2006	30.06	CHF	ja	433	433	433	433					0.95					-1.85	30.09.2023	
		GT CHF	03.2013	30.06	CHF	ja									0.80					-1.70	30.09.2023	
		NT CHF	04.2013	30.06	CHF	ja														-0.91	30.09.2023	
			11.2015	31.12	CHF	nein	59	59	59	59											-17.20	30.09.2023
UBS 3	Global Living	I-A0	03.2023	30.09	CHF	ja	258	172	258	172												30.09.2023
		I-A1	03.2023	30.09	CHF	ja																30.09.2023
		I-A2	03.2023	30.09	CHF	ja																30.09.2023
		I-X	03.2023	30.09	CHF	nein	86	86	86	86												30.09.2023
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	I-A0		30.09	CHF	ja	25'480	25'480	25'480	25'480				1.85	2.09			2.15		-9.68	30.09.2023	
		I-A1	06.2011	30.09	CHF	ja								1.75	1.99			2.22		-9.59	30.09.2023	
		I-A2	06.2011	30.09	CHF	ja								1.60	1.84			2.38		-9.46	30.09.2023	
		I-A3	03.2012	30.09	CHF	ja								1.50	1.74			2.69		-9.38	30.09.2023	
		I-X	12.2011	30.09	CHF	ja								0.99	1.24			2.99		-8.94	30.09.2023	
Zürich	Immobilien Global		08.2019	31.12	CHF	nein	64	64	64	64	2.28	12.02	67.17	0.93	0.93	-6.29	-6.61			-13.19	30.06.2023	
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIREKT) (Vermogen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							766	758			4.00	16.00		1.25								
Testina	Alpha		12.2013	31.12	CHF	nein	766	758	766	758	4.00	16.00		1.25 ⁵						-14.31	30.09.2023	
Total (43)							34'010	33'219			9.08	22.64	72.46	1.45	1.65	-3.01	-5.21					

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 Wahrung der Anlagegruppe ist CHF. ⁴ Die ausgewiesene Netto-Anlagerendite wird anhand der "Modified Dietz" Methode berechnet.⁵ 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	Sebastian Feix (Feix@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.

DAI Gewerbeimmobilien Deutschland plus DAGID (57 976 555)

Anlagestiftung	Die Anlagestiftung DAI
Produktmanager	My Truong (m.truong@anlagestiftungdai.ch)
Zeichnung	offen
Rücknahme	offen
Managment Fee	max. 0.4%
Webseite	www.anlagestiftungdai.ch

Die ALG investiert vorwiegend in Gewerbe- und Spezialimmobilien mit Konzentration auf Gesundheitsimmobilien in Deutschland.

CSA Real Estate Germany (23 547 751)

Anlagestiftung	Credit Suisse Anlagestiftung
Produktmanager	Rafael Metternich (rafael.metternich@credit-suisse.com)
Zeichnung	Offen (1% Ausgabeaufschlag)
Rücknahme	vorübergehend geschlossen
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.

Prisma Global Residential Real Estate (II: 58 142 167, I: 58 142 152)

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Direkte Anlagen

Prisma Redbrix Real Estate (38 158 212)

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Management Fee	
Webseite	

Swiss Prime Living+ Europe hedged (56 192 668)

Anlagestiftung	Swiss Prime Anlagestiftung
Produktmanager	Philippe Brändle (philippe.braendle@sps.swiss)
Zeichnung	Zeichnungen (Capital Commitments) jederzeit möglich. Kapitalabrufe (Capital Calls) erfolgen nach Bedarf.
Rücknahme	Mit Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Jahresende möglich.
Management Fee	
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.

Swiss Life Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG (56 848 140); CHF-Hedged (56 847 985)

Anlagestiftung	Anlagestiftung Swiss Life
Produktmanager	Nils Linsi
Zeichnung	Quartalsweise, 5 Banktage vor Quartalsende (Ultimo -5)
Rücknahme	31.03 / 30.09. mit siebenmonatiger Kündigungsfrist
Management Fee	n.a.
Webseite	

Diversifiziertes Portfolio von Industrie- und Logistik-Immobilien in Europa mittels Investition über den Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A., SICAV-SIF – European Industrial & Logistics

Swiss Prime Living+ Europe unhedged (56 192 676)

Anlagestiftung	Swiss Prime Anlagestiftung
Produktmanager	Philippe Brändle (philippe.braendle@sps.swiss)
Zeichnung	Zeichnungen (Capital Commitments) jederzeit möglich. Kapitalabrufe (Capital Calls) erfolgen nach Bedarf.
Rücknahme	Mit Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Jahresende möglich.
Management Fee	
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.

Direkte Anlagen

Zürich Immobilien Europa Direkt (A: 18 350 327)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	Tom Osterwalder (tom.osterwalder@zurich.ch)
Zeichnung	Offen, quartalsweise (max 5% Ausgabeaufschlag, 1.5% gegenwärtig)
Rücknahme	Auf Ende Jahr gemäss Prospekt (max. 2% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)
Management 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.

Zürich Immobilien USA (44 805 879)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	Sébastien Dirren (sebastien.dirren@zurich.ch)
Zeichnung	
Rücknahme	
Management Fee	
Webseite	

Immobilien USA investiert in ausschliesslich in den Vereinigten Staaten von Amerika in direkt gehaltene, kommerzielle wie auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien. Das Anlageuniversum bezieht sich auf die 20 wirtschaftlich grössten Metropolregionen und umfasst schwerpunktmässig Wachstumsmärkte. Der Anlagefokus liegt auf Direktinvestitionen in «Core»- oder «Core Plus»-Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Die Zielperformance beträgt 5% in USD über einen Zyklus.

Indirekte Anlagen

AFIAA Diversified indirect (36 766 965); CHF-Hedged (42 041 468)

Anlagestiftung	AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland
Produktmanager	Sebastian Feix (Feix@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 (III: 34 217 428); CHF-Hedged (37 905 094)

Anlagestiftung	IST Investmentstiftung
Produktmanager	Michel Winkler (michel.winkler@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, X: 37 014 302)

Anlagestiftung	SFP Anlagestiftung
Produktmanager	Benjamin Boakes (boakes@sfp.ch)
Zeichnung	Offen (1% Ausgabeaufschlag)
Rücknahme	Quartalsweise (1% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)
Management Fee	Abhängig von Commitment-Grösse
Webseite	sfp-ast.ch

SFP AST Global Core Property bietet Schweizer Vorsorgeeinrichtungen den Zugang zu einem globalen, breit diversifizierten Portfolio von Immobilienfonds. Die Anlagestrategie fokussiert ausschliesslich auf nicht-kotierte, offene Core-Immobilienfonds. Der Schwerpunkt liegt auf stabilen Erträgen, selektiver Diversifikation, einem konservativen Fremdfinanzierungsprofil und Nachhaltigkeit.

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 Living (I-A0: 121 543 300, I-A1: 121 543 413, I-A2: 121 543 436); Unhedged (I-X: 121 544 460)

Anlagestiftung	UBS Investment Foundation 3
Produktmanager	Silvano Probst (ol-sgreffs-gre-pdm@ubs.com)
Zeichnung	Offen (quartalsweise ändernd, max. 2%, Ausgabeaufschlag)
Rücknahme	Vierteljährlich (quartalsweise ändernd, aktuell 0%, max. 2%, Rücknahmekommission, 12-monatige Kündigungsfrist)
Management Fee	Abhängig von Commitment-Grösse
Webseite	www.ubs.com

Die Anlagegruppe «UBS AST 3 Global Living» (nachfolgend: «Anlagegruppe») investiert weltweit in verschiedene Zielfonds, die ihrerseits in Wohnimmobilien anlegen. Die Anlagegruppe ermöglicht mittels einer Multi-Manager-Struktur den Zugang zu breit diversifizierten Investitionen in Wohnimmobilien weltweit. Die Anlagegruppe investiert zu mindestens 80% im «Core»-Segment mit einer starken Einkommenskomponente sowie zu einem geringeren Anteil im «Value-added»-Segment mit einer stärkeren Ausrichtung auf Kapitalerträge. Situativ kann innerhalb einzelner Zielfonds in geringem Umfang auch Exposure zum «Opportunistic» Segment entstehen.

Die Zielfonds investieren ihrerseits direkt in Immobilien an guten Lagen und hohem Vermietungsgrad. Sie operieren mit einem tiefen Fremdkapitalanteil und erzielen ihre Performance vorwiegend mit Mieterträgen aus Bestandesliegenschaften. Der Portfolio-manager kategorisiert einen Zielfonds jeweils vor einer Investition basierend auf den vorliegenden Informationen. Das Anlageziel besteht darin, langfristig stabile Erträge und regelmässige Cash-flows zu erzielen. Der Fokus liegt auf der Erwirtschaftung laufender Erträge aus den über die Zielfonds gehaltenen Immobilien. Gleichzeitig wird ein angemessener Wertzuwachs der Immobilien angestrebt.

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.

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 (ol-sgreffs-gre-pdm@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
Webseite	www.ubs.com

UBS 3 Global Real Estate ex CH investiert ihre Mittel ausschliesslich in nicht börsenkotierte, 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.

Indirekte Anlagen

Zürich Immobilien Global (44 805 881)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	Sébastien Dirren (sebastien.dirren@zurich.ch)
Zeichnung	
Rücknahme	
Management Fee	
Webseite	

Die globale Anlagegruppe investiert in direkt gehaltene Gewerbe Liegenschaften in Westeuropa, halbdirekt Gewerbe und Wohnimmobilien in den USA sowie indirekt in der APAC-Region. Dadurch wird die Diversifikation des Anlagerisikos geographisch und sektoral über die wichtigsten Wirtschaftsregionen sichergestellt. Der Fokus liegt auf Core/Core+ Assets mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsstand in Metropolregionen der jeweiligen Märkten. Das Kapital ist ausschliesslich in qualitativ hochwertigen Immobilien investiert, die im Einklang mit dem Nachhaltigkeits- und Performanceziel des Fonds stehen.

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.