

Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen

31.12.2024

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 • ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte • ASSETIMMO Immobilien-Anlagestiftung • Avadis Anlagestiftungen
avenirplus Anlagestiftung • AWI Anlagestiftung Winterthur • AXA Anlagestiftung • Baloise Anlagestiftung für Personalvorsorge
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
Realstone Anlagestiftung • REMNEX Anlagestiftung • Schweizer Anlagestiftung 1291 • Seraina Investment Foundation • SFP Anlagestiftung
Swisscanto Anlagestiftungen • Swiss Prime Anlagestiftung • Tellco Anlagestiftung • Terra Helvetica Anlagestiftung • UBS Anlagestiftungen
UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien • Vertina Anlagestiftung • 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	Valor	Anlagegruppe für Neuzzeichnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebudgetschlag 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 Vertragskommission in %
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN													
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	14 983 583	geschlossen	nein	0–2%	08.2024	25		offen	0–2%			
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	1 049 345	geschlossen	nein		06.2024	32		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	offen	ja	2.5%	06.2024	70		offen	max. 3%/netting	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
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	max. 5%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	24 522 912	offen	nein	1%	03.2023	28	31.03.2025	offen	max. 5%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	11 258 967	offen	nein	0%	11.2024	52		offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	2 048 819	geschlossen	nein	0%	06.2024	124	30.06.2025	offen	0–2%			
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	29 801 110	offen	ja					offen				
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	45 749 578	offen	ja	0.3%		10	01.01.2025 bis 07.03.2025	offen	3%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
SIF	Swiss Development Residential	34 401 187	offen	nein	1%	05.2024	7	tbd	offen	7%	Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	54 407 343	offen	ja			1	jederzeit	offen				
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	2 048 802	geschlossen	nein	0–3%	12.2024	100		offen	0–3%			
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	2 522 609	geschlossen	ja		05.2020	120		offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UTILITA	Gemeinnützige Immobilien Schweiz	35 781 736	offen	nein	0%		2	jeder Zeit	offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende		
Vertina	Wohnen	116 503 599	offen	nein					offen				
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	2 384 218	geschlossen	ja					offen				
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	1 819 290	offen	ja	3–7%	10.2024	300		offen	3–7%	Zu jedem Monatsende	3 Monate	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT													
ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	34 781 849	offen	nein	0%		21	offen	offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	1 049 349	geschlossen	nein		06.2024	10		offen	0.25–2.5%			
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	14 126 808	geschlossen	ja	2.5%				offen	3%/netting	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Ecoreal	SUISSESELECT	18 111 104	offen	nein				14.03.2025	offen		Jederzeit ¹	18 Monate	
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	28 252 771	offen	nein	0%	11.2024	27		offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	2 048 822	geschlossen	nein	0%	06.2024	100	30.06.2025	offen	0–2%			
REMNX	Swiss Real Estate Commercial ECO	52 292 811	offen	ja			10	31.12.2024	offen				
SIF	SIF FOCUS	50 968 130	offen	ja	1%	05.2022			offen	7%	Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	13 683 758	geschlossen	ja		05.2022	250		offen	max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Telco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	59 865 267	offen	nein				bis 20. des Monats	offen	1.5%	Zu jedem Monatsende	1 Monat	
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	2 048 806	geschlossen	nein	0%	06.2024	93		offen	0–3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	10 077 053	geschlossen	nein	2%	12.2022	10		offen	max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 4	Real Estate Switzerland Commercial	11 354 362	geschlossen	ja					offen	3–7%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	3 259 806	offen	ja					offen				

¹ Kündigungsfrist von 18 Monaten auf den 30.09.2026. Kommissionsfreie Zession von gekündigten Ansprüchen durch Neuzzeichnungen vor Ablauf der Kündigungsfrist möglich.

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	Valor	Anlagegruppe für Neuzzeichnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebauzuschlag 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: GEMISCHT													
1291	Immobilien Schweiz	42 726 072	offen	nein	1%		44	laufend möglich	offen				
avenirplus	Immobilien	37 163 493	offen	nein		04.2023	10	laufend	offen				
AWI	Immobilien Schweiz	4 735 240	offen	ja	0%			-	offen	0-1.5%			
AXA	Immobilien Schweiz	43 669 851	geschlossen	nein	2.5%	11.2024	150	N/A	offen	2.5%			
Baloise	Real Estate Switzerland	130 289 534	offen	ja			20	26.03.2025	offen				
Ecoreal	SUISSCORE Plus	10 852 415	offen	nein				14.03.2025	offen		Jederzeit ¹	18 Monate	
Fundamenta	Swiss Real Estate	46 413 344	offen	ja			107		offen				
Helvetia	Immobilien Romandie	30 120 010	offen	nein	0%				offen	0-2.5%	Zu jedem Halbjahresende	6 Monate	
Helvetia	Immobilien Schweiz	18 823 078	geschlossen	nein	0%	11.2019	100	Februar 2025	offen	0-2.5%	Zu jedem Halbjahresende	6 Monate	
IST	Immo Invest Schweiz	2 903 122	offen	ja					offen	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%		52		offen	3%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	0.25
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG	38 555 648	geschlossen	ja		11.2023	76	16.01.2025-14.03.2025	offen	max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG	10 615 013	geschlossen	ja		05.2023	350		offen	max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	26 362 735	geschlossen	nein	0.8-2.5%	11.2024	113		offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz	287 589	geschlossen	ja		12.2024	200		offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Telco	Immobilien Schweiz	2 455 979	offen	nein	0.75%			bis 20. des Monats	offen	1.5%			
Turidomus	Urban & Mixed-use	30 770 251	offen	nein		06.2024	70		offen				
UBS 1	Immobilien Schweiz	287 549	geschlossen	nein	2%	12.2022	164		offen	max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 4	Real Estate Switzerland	1 312 300	geschlossen	ja		05.2022	350		offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	

Total (54)

¹ Kündigungsfrist von 18 Monaten auf den 30.09.2026. Kommissionsfreie Zession von gekündigten Ansprüchen durch Neuzzeichnungen vor Ablauf der Kündigungsfrist möglich.

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

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Laufungsdatum	Jahresabschlussdatum	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TEBSA (GA))	Betriebsaufwandsquote in % (TEBSA (NA))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in % (ZM vollierend) ²	Ausschüttungsquote	Anlagerendite KGAST in % (ZM vollierend)	Energieintensität in kWh/m ²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in % ¹	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				26'602	23'487	3.53	8.78	74.77	0.37	0.43	3.21	3.05				107.96		89.26			
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	12.2012	30.09	497	443	2.03	4.67	75.93	0.25	0.29	4.71	4.43	2.41	89.48	4.82	101.10	6'995	77.00		30.09.2024	
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	03.2000	31.03	2'065	1'836	2.89	5.43	77.25	0.27	0.30	2.69	2.47	2.86	91.33	2.69	110.80	45'810	91.60		31.03.2024	
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	12.1994	31.10	3'631	3'514	1.83		76.09	0.42	0.44	4.30	4.04			4.30	112.40	68'515	91.10		31.10.2024	
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	10.2020	31.10	308	302	2.18		75.37	0.48	0.50	3.41	3.25			3.41	99.70	6'596	91.30		31.10.2024	
Greenbrix	Housing – Wohngebäude in der Schweiz	06.2013	30.09	476	383	6.08	17.76	71.85	0.53	0.67	3.62	3.19	3.17	100.00	3.73	95.98	8'022	96.40		31.12.2024	
HIG	CH-Classico	12.1969	30.09	1'553	1'125	1.40	24.38	82.61	0.28	0.38	8.53	6.09	4.50	109.58	8.87	106.50	27'157	92.80		30.09.2024	
IST	Immobilien Schweiz Fokus	06.2003	30.09	414	338	2.23	12.95	74.92	0.36	0.44	4.36	3.76			4.36	118.50	9'002	96.05		30.09.2024	
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	10.2014	30.09	470	353	1.54	23.85	77.13	0.37	0.49	3.71	3.24			3.55	83.38	7'159	97.78		30.09.2024	
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	12.2010	31.12	910	732	4.33	14.40	67.02	0.26	0.33	1.30	1.16	2.23	99.33	1.31	107.26	15'932	90.32		30.06.2024	
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	12.1983	31.12	2'622	2'330	2.45	5.88	76.31	0.21	0.24	2.01	1.92	2.58	94.07	2.06	105.30	49'651	95.00		31.12.2023	
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	12.2015	31.03	164	112	13.16	21.40	64.88	0.65	0.94	1.86	1.97	0.00	0.00						30.09.2024	
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	12.2019	31.12	369	283	1.09	20.31	63.55	0.65	0.85	2.57	2.45			2.55	147.30	6	90.02		31.12.2024	
SIF	Swiss Development Residential	03.2017	31.12	1'539	1'136	14.06	23.80		0.42	0.57	0.32				0.02					30.09.2024	
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	04.2020	31.12	187	134	5.31	29.28	61.77	0.74	1.06	7.84	5.90	0.00	0.00	7.84	62.00	1'697	95.00		31.12.2024	
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	12.2002	31.12	4'805	4'512	2.35	0.16	78.16	0.22	0.23	1.93	1.85	2.58	92.26	1.98	111.20	79'961	88.00		31.12.2023	
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	07.2006	30.09	1'382	1'096	5.16	16.62	71.73	0.52	0.67	3.10	2.68			3.38	97.80	23'110	82.60		30.06.2024	
UTILITA	Gemeinnützige Immobilien Schweiz	02.2017	30.09	232	155	6.70	31.81	75.51	0.52	0.78	1.03	0.80			3.71	105.70	3'593	96.80		31.12.2024	
Vertina	Wohnen	03.2022	31.03	99	95	1.83	3.10	86.19	0.55	0.62	2.33	2.16			2.61					31.12.2024	
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	12.2005	31.12	791	741	3.67		81.58	0.21	0.22	4.94	4.52			4.94					31.12.2024	
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	04.2004	31.12	4'088	3'868	3.51	0.60	67.37	0.61	0.65	3.60	3.50			3.63	107.89	60'478	83.00		31.12.2024	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				11'607	9'526	7.15	15.42	77.84	0.45	0.57	2.02	1.91				93.45		92.24			
ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	12.2016	31.12	278	266	13.46	2.95	78.50	0.74	0.79	4.43	4.08			4.71					30.09.2024	
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	03.2000	31.03	876	749	10.82	10.24	87.41	0.26	0.29	0.62	0.77	3.23	99.89	0.71	100.80	11'558	94.80		31.03.2024	
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	10.2011	31.10	957	896	5.59	3.63	74.70	0.43	0.47	3.10	2.90			3.12	114.70	14'525	73.20		31.10.2024	
Ecoreal	SUISSESELECT	04.2012	30.09	575	553	8.88	1.28	76.17	0.39	0.40	3.53	3.43			3.46	88.17	18'249	100.00		30.09.2024	
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	08.2015	30.06	441	359	0.97	16.00	76.65	0.23	0.29	1.54	1.36	3.32	98.79	1.55	124.21	1'973	97.00		30.06.2024	
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	12.1999	31.12	617	513	4.25	13.53	84.54	0.18	0.21	2.86	2.56	3.11	79.57	2.95	103.10	8'250	91.00		31.12.2023	
REMNX	Swiss Real Estate Commercial ECO	11.2020	30.09	186	118	15.00	35.10	64.50	0.20	0.29	1.23	1.01	2.95	68.79	5.46	63.00	5'284	100.00		31.12.2024	
SIF	SIF FOCUS	02.2020	31.12	15	15	58.11			0.58	0.59	-0.15				-15.15					30.09.2024	
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	10.2011	30.09	2'550	1'889	3.96	23.70	71.89	0.70	0.95	3.60	2.99			3.73	101.70	33'025	96.00		30.09.2024	
Telco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	02.2021	31.12	76	61	2.30	18.32	84.93	0.50	0.64	5.11	4.31			5.11					31.12.2024	
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	12.2002	31.12	1'663	1'520	4.51	5.07	85.43	0.13	0.15	0.91	0.87	3.32	101.01	0.94	84.70	11'726	94.00		31.12.2023	
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	11.2009	30.09	786	629	10.85	18.92	70.84	0.57	0.72	2.81	2.66	0.00	0.00	2.96	63.10	13'176	94.90		30.09.2024	
UBS 4	Real Estate Switzerland Commercial	07.2010	30.09	1'743	1'191	9.32	29.80	81.47	0.52	0.75	-0.69	-0.02			-0.47	84.60	29'217	88.40		30.06.2024	
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	07.2007	31.12	844	767	11.87	6.85	72.44	0.63	0.69	2.26	2.15			2.26	87.80	13'291	93.20		31.12.2024	

¹ Der Abdeckungsgrad zeigt den Flächenanteil, für den Verbrauchswerte vorhanden sind. ² Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist.

Fossile Energie
 Erneuerbare Energie

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

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Lauferrunddatum	Jahresabschlussdatum	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (GAV))	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (ZM vollierend) ²	Ausschüttungsquote in % ²	Anlagerendite KGAST in % (ZM vollierend)	Energieintensität in kWh/m ²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in % ¹	Energieverteilung in % ¹	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				52'010	44'082	5.00	13.20	74.07	0.47	0.58	3.19	2.88				94.38		90.71			
1291	Immobilien Schweiz	09.2018	30.06	1'389	1'053	4.26	21.86	65.02	0.69	0.91	1.95	1.98	2.46	104.75	2.00	123.60	33'845	92.00		30.06.2024	
avenirplus	Immobilien	10.2016	31.12	273	190	5.40	28.40	65.04	0.69	0.97	3.40	3.00			3.42	108.46	6'073	96.66		31.12.2024	
AWI	Immobilien Schweiz	12.2008	31.12	95	95	5.04	12.22	77.96	0.10	0.11	1.39	1.36	2.60	1.02	2.65	96.50	70'883	100.00		31.12.2024	
AXA	Immobilien Schweiz	01.2019	31.03	9'459	8'986	4.87	0.57	73.58	0.30	0.32	2.88	2.76	2.48	99.98	3.81					31.12.2024	
Baloise	Real Estate Switzerland	03.2024	31.12	132	100	2.89	23.58	74.73	0.38	0.50	6.22	5.20									31.12.2024
Ecoreal	SUISSECORE Plus	01.2010	30.09	1'392	1'330	4.28		75.28	0.35	0.37	3.40	3.21			3.41	99.03	28'968	100.00		30.09.2024	
Fundamenta	Swiss Real Estate	06.2019	30.09	899	755	1.40	15.50	74.50	0.13	0.16	0.69	0.60			3.71						31.12.2024
Helvetia	Immobilien Romandie	01.2016	31.12	801	666	1.36	14.69	64.50	0.53	0.66	3.46	2.99			3.48	122.70	15'236	91.20		31.12.2024	
Helvetia	Immobilien Schweiz	09.2012	31.12	963	811	5.81	13.16	68.88	0.57	0.69	4.43	4.03			4.78	103.80	23'008	89.60		31.12.2024	
IST	Immo Invest Schweiz	06.2003	30.09	869	869				0.95	0.95					3.00						30.09.2024
J. Safra Sarasin	Nachhaltig Immobilien Schweiz	11.2010	31.12	859	761	2.52	8.20	67.60	0.79	0.90	4.11	3.69			4.11	68.00	9'062	70.00		31.12.2024	
SFP	Swiss Real Estate	12.2018	31.12	849	662	1.24	20.31	70.80	0.53	0.65	4.02	3.53	2.37	85.90	4.21	88.50	7'575	79.00		31.12.2024	
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG	12.2017	30.09	625	544	1.49	10.17	68.84	0.74	0.85	3.88	3.57			4.03	82.90	3'294	88.00		30.09.2024	
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG	11.2009	30.09	4'906	3'906	1.71	17.36	67.89	0.71	0.89	4.01	3.38			4.00	102.90	82'587	96.90		30.09.2024	
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	12.2015	31.12	4'128	3'016	2.10	26.90	77.45	0.47	0.66	4.27	3.37			4.27						30.09.2024
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz ³	09.1975	30.06	9'995	8'849	6.66	6.00	76.26	0.38	0.47	3.22	2.98			3.19	85.20	131'000	100.00		30.06.2024	
Telco	Immobilien Schweiz	01.2006	31.12	1'299	1'102	5.17	11.93	69.90	0.56	0.67	3.54	3.13			3.54	104.10	22'160	82.00		31.12.2024	
Turidomus	Urban & Mixed-use	12.2019	31.12	1'661	1'422	12.33	13.98	86.90	0.16	0.18	1.13	1.22	2.42	100.17	1.16	117.50	6'469	48.00		31.12.2023	
UBS 1	Immobilien Schweiz	12.1973	30.09	2'865	2'749	4.65		71.40	0.58	0.60	4.06	3.83	1.53	64.12	4.06	102.20	54'287	89.60		30.09.2024	
UBS 4	Real Estate Switzerland ³	01.2002	30.09	8'551	6'217	6.92	24.20	77.28	0.51	0.71	2.55	2.29			1.52	86.00	111'442	87.80		30.06.2024	
Total (54)				90'219	77'096	4.84	12.31	74.76	0.44	0.53	3.04	2.80				98.77		90.47			

¹ Der Abdeckungsgrad zeigt den Flächenanteil, für den Verbrauchswerte vorhanden sind. ² Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist.³ 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 Günstigen Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (denominierte Währung)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu Günstigen 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	
ASAA	Gesundheitsimmobilien Deutschland		57 976 555	offen	nein	0%		13	13	offen	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			4	4		offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged		56 192 676	offen	ja				6		offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Testina	Anlagegruppe D3		130 654 917	offen	ja						offen				
UBS 4	Real Estate Germany		23 547 751	geschlossen	ja						geschlossen				
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 Netzrechnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebudgetschlag in % (zu Günstigen Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (denominierte Währung)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu Günstigen 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	
IST	Immobilien Global	III	34 217 428	offen	nein	0.2%					offen	0.05%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
	Immobilien Global CHF Hedged		37 905 094	offen	ja	0.2%					offen	0.05%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
SFP	Global Core Property	B	35 641 285	offen	nein						offen				
		A	35 641 283	offen	nein						offen				
		X	36 828 982	offen	nein						offen				
	Global Core Property Hedged CHF	A	37 014 269	offen	nein			8	8		offen				
		B	37 014 272	offen	nein						offen				
		C	37 014 273	offen	nein						offen				
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	
	Global Living	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		
UBS 5	Multi-Manager Real Estate Global	I-X	12 355 889	offen	ja	0%					offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		S	32 336 245	offen	ja						offen				
		A	32 336 250	offen	ja						offen				
		L	32 336 252	offen	ja						offen				
Zürich	Immobilien Global	M	32 336 258	offen	ja					offen					
			44 805 881	offen	nein	1.5%				laufend	offen	2–5%			
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIRECT)															
Testina	Alpha		23 406 580	offen	nein	0–1%					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	Laufungsdatum	Jahresabschlussdatum	Denominierte Währung	Hedging	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Gesamtvermögen in Mio. (denominierte Währung)	Nettovermögen in Mio. (denominierte Währung)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (EBSA (GAU))	Eigenkapitalrendite in % (EBSA (MAY))	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschutungsrendite in % (2M rollierend)	Ausschutungsquote in %	Anlageertrag KGAST in % (2M rollierend)	Energieintensität in kWh/m ²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in % ²	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)	
DIREKTE ANLAGEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							3'176	2'237			10.94	33.42	68.89	0.67	0.94	-17.64	-11.74			67.86		100.00			
AFIAA	Global		08.2004	30.09	CHF	nein	1'693	1'048	1'693	1'048	13.68	33.71	78.48	0.57	0.85	-20.17	-13.21	0.00	0.00	-18.99	76.90	26'009	100.00		30.09.2024
	Global Hedged		06.2018	30.09	CHF	ja	393	351	393	351					0.89	-18.07			-18.18	76.90	26'009	100.00		30.09.2024	
ASAA	Gesundheitsimmobilien Deutschland		02.2021	31.12	EUR	nein	333	333	354	353			21.85	0.92	0.99	-0.17	0.27			-0.12					30.09.2024
Prisma	Global Residential Real Estate	II	12.2020	31.03	USD	nein				45							0.00	0.00						30.09.2024	
		I	12.2020	31.03	USD	nein											0.00	0.00						30.09.2024	
Prisma	Redbrix Real Estate		12.2017	31.03	EUR	nein			62	49	7.96	20.19	27.64	2.28	2.86	-1.26	-0.77			-1.26					31.03.2024
Swiss Life	Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG		12.2020	30.09	EUR	nein			166	166							0.00	0.00						30.09.2024	
	Immobilien Europa Industrie und Logistik ESG		12.2020	30.09	CHF	ja	16	16	16	16															30.09.2024
Swiss Prime	Living+ Europe hedged		05.2021	31.12	CHF	ja	6	6	6	6					1.78	2.24	1.33		2.24						31.12.2024
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged		05.2021	31.12	EUR	nein			60	40	33.22	68.00	0.88	1.32	3.58	2.52			3.58	129.30	2'791	100.00		31.12.2024	
Testina	Anlagegruppe D3		11.2023	31.12	CHF	nein	17	17	17	17							0.00	0.00							30.09.2024
UBS 4	Real Estate Germany		09.2014	30.09	EUR	nein	718	466	739	480	4.48	32.75	68.10	0.78	1.15	-19.70	-13.97			-19.70	41.60	12'264	100.00		30.06.2024
Zürich	Immobilien Europa Direkt	A	11.2013	31.12	EUR	nein			1'341	998	3.38	21.76	74.05	1.07	1.46	1.99	2.46	0.00	0.00	1.95	91.10	40'135	82.00		31.12.2024
Zürich	Immobilien USA		09.2019	31.12	USD	nein			430	397	2.60	7.05	67.99	0.99	1.00	-1.26	-1.39			-1.43	62.15	6'912'836	97.00		31.12.2024

¹ Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist. ² Der Abdeckungsgrad zeigt den Flächenanteil, für den Verbrauchswerte vorhanden sind.

■ Fossile Energie
■ Erneubare Energie

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

Basierend auf der denominierten Währung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Laufungsdatum	Jahresabschlussdatum	Denominierte Währung	Hedging	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Gesamtvermögen in Mio. (denominierte Währung)	Nettovermögen in Mio. (denominierte Währung)	Miteausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsauswahrendquote in % (TEISA (GAU))	Betriebsauswahrendquote in % (TEISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschutungsrendite in % (2M rollierend)	Ausschutungsquote in %	Anlagerechte KGAST in % (2M rollierend) in kWh/m ²	Energieintensität in kWh/m ²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in % ⁴	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)	
INDIREKTE ANLAGEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							25'439	25'614			3.13	27.78	74.23	1.24	1.34	-6.55	3.89				100.26		97.80			
AFIAA	Diversified indirect ^{2,3}		09.2016	30.09	CHF	nein	424	423	424	423		29.80		0.93	-8.10		0.00	0.00	-8.06						30.09.2024	
	Diversified indirect hedged		03.2019	30.09	CHF	ja	416	416	416	416				0.95	-6.51		0.00	0.00	-6.71						30.09.2024	
IST	Immobilien Global	III	12.2016	30.09	USD	nein	171	171						1.23					-3.40						30.09.2024	
	Immobilien Global CHF Hedged		09.2017	30.09	CHF	ja	43	43	43	43				1.30					-8.10						30.09.2024	
SFP	Global Core Property	B	09.2017	31.12	CHF	nein		20		20							0.00	0.00	-12.33						30.09.2024	
		A	09.2018	31.12	CHF	nein											0.00	0.00	-12.51						30.09.2024	
		X	09.2017	31.12	CHF	nein											0.00	0.00	-11.95						30.09.2024	
	Global Core Property Hedged CHF	A	09.2017	31.12	CHF	ja		157		157							0.00	0.00	-11.44	113.80	6'037	79.00		30.09.2024		
		B	09.2017	31.12	CHF	ja											0.00	0.00	-11.25	113.80	6'037	79.00		30.09.2024		
		C	09.2017	31.12	CHF	ja											0.00	0.00	-11.20	113.80	6'037	79.00		30.09.2024		
		X	06.2020	31.12	CHF	ja											0.00	0.00	-10.87	113.80	6'037	79.00		30.09.2024		
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	DT CHF	07.2006	30.06	CHF	ja	408	408	408	408				0.95			0.00	0.00	-0.68						31.12.2024	
		GT CHF	03.2013	30.06	CHF	ja								0.80					-0.53						31.12.2024	
		NT CHF	04.2013	30.06	CHF	ja													0.27						31.12.2024	
Testina	Anlagegruppe D2		11.2015	31.12	CHF	nein	53	53	53	53							0.00	0.00	-10.50						30.11.2024	
UBS 3	Global Living	I-A0	03.2023	30.09	CHF	ja	588	588	588	588				0.56	0.68		0.00	0.00	3.02						31.12.2024	
		I-A1	03.2023	30.09	CHF	ja								0.51	0.63		0.00	0.00	3.11						31.12.2024	
	Global Living	I-X	03.2023	30.09	CHF	nein	294	294	294	294				0.23	0.35		0.00	0.00	3.70						31.12.2024	
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	I-A0	06.2011	30.09	CHF	ja	22'982	22'982	22'982	22'982				1.57	1.69		2.15	0.00	-2.88						31.12.2024	
		I-A1	06.2011	30.09	CHF	ja								1.48	1.60		2.23	0.00	-2.78						31.12.2024	
		I-A2	06.2011	30.09	CHF	ja								1.33	1.45		2.39	0.00	-2.64						31.12.2024	
		I-A3	03.2012	30.09	CHF	ja								1.24	1.36		2.69	0.00	-2.55						31.12.2024	
		I-X	12.2011	30.09	CHF	ja								0.75	0.87		2.99	0.00	-2.06						31.12.2024	
UBS 5	Multi-Manager Real Estate Global ⁵	S	10.2016	30.09	CHF	ja								1.86											30.06.2024	
		A	07.2017	30.09	CHF	ja								2.08											30.06.2024	
		L	07.2017	30.09	CHF	ja								1.95											30.06.2024	
		M	10.2016	30.09	CHF	ja								1.33											30.06.2024	
Zürich	Immobilien Global		08.2019	31.12	CHF	nein	60	59	60	59	3.13	13.49	74.23	1.05	1.05	4.06	3.89	0.00	0.00	4.11	100.26	15'562	97.80		31.12.2024	
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIRECT) (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							707	700			4.60	19.00			1.12											
Testina	Alpha		01.2014	31.12	CHF	nein	707	700	707	700	4.60	19.00		1.12 ⁶			0.00	0.00	-4.50						30.11.2024	
Total (43)							29'322	28'551			9.38	29.83	69.01	1.18	1.29	-15.17	-11.41				68.54		99.95			

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 Der Abdeckungsgrad zeigt den Flächenanteil, für den Verbrauchswerte vorhanden sind.⁵ Die ausgewiesene Netto-Anlagerendite wird anhand der „Modified Dietz“ Methode berechnet. 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	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.

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

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

ASAA Gesundheitsimmobilien Deutschland (57 976 555)

Anlagestiftung	ASAA Anlagestiftung Schweizer Ärztinnen und Ärzte
Produktmanager	Alfred Gmünder (alfred.gmuender@1741group.com)
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.

Prisma Redbrix Real Estate (38 158 212)

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Direkte Anlagen

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
Managment 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.
Managment 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.

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.
Managment 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.

Testina Anlagegruppe D3 (130 654 917)

Anlagestiftung	Anlagestiftung Testina
Produktmanager	Paola Prioni (paola.prioni@pensimo.ch)
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

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

Direkte Anlagen

UBS 4 Real Estate Germany (23 547 751)

Anlagestiftung	UBS Investment Foundation 4
Produktmanager	Ulrich Braun (ulrich.braun@ubs.com)
Zeichnung	vorübergehend geschlossen
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.

Zürich Immobilien USA (44 805 879)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	Sébastien Dirren (sebastien.dirren@zurich.ch)
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment 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.

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)
Managment Fee	0.7% p.a. auf Gesamtvermögen
Webseite	www.zurichinvest.ch

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

Indirekte Anlagen

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

Anlagestiftung	AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland
Produktmanager	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.

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.

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.

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.

Indirekte Anlagen

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 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.

UBS 3 Global Living (I-A0: 121 543 300, I-A1: 121 543 413); 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.

UBS 5 Multi-Manager Real Estate Global (S: 32 336 245, A: 32 336 250, L: 32 336 252, M: 32 336 258)

Anlagestiftung	UBS Investment Foundation 5
Produktmanager	Sven Schaltegger (sven.schaltegger@credit-suisse.com)
Zeichnung	Offen (0% Ausgabeaufschlag)
Rücknahme	Vierteljährlich (2% Rücknahmeaufschlag, 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.

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.