

Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen

31.12.2025

KGAST Kreuzstrasse 26 CH-8008 Zürich

Telefon +41 44 777 60 70 info@kgast.ch www.kgast.ch

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland • Allianz Suisse Anlagestiftung • 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 • IST Investmentstiftung für Personalvorsorge
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
Telco 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	Ausgabeaufschlag 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%	08.2025	25		Offen	0–2%			
Allianz Suisse	Wohnen Schweiz	147 299 815	Geschlossen	Nein			198		Geschlossen				
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	1 049 345	Geschlossen	Nein		06.2025	47		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	Nein	0.25%		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	Geschlossen	Ja	1%	02.2025	86		Offen	Max. 5%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	11 258 967	Offen	Nein	0%	10.2025	30		Offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	2 048 819	Geschlossen	Nein	0%	06.2025	98		Offen	0%			
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	29 801 110	Offen	Ja			13	-	Offen				
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	45 749 578	Offen	Ja	0.3%		22	Jederzeit	Offen	3%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Seraina	Living ESG	1 275 091 333	Offen	Nein	0%	11.2025	23	Jederzeit	Offen	2.5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Seraina	Swiss Development Residential	34 401 187	Offen	Nein	1%	12.2025	1	Jederzeit	Offen	Max. 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%	11.2025	97		Offen	0–3%			
UBS 4 (ex CSA)	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	Ja	0.25%		19	Jederzeit	Offen	0%	Zu jedem Quartalsende		0.50
Vertina	Wohnen	116 503 599	Offen	Nein			74		Offen				
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	2 384 218	Geschlossen	Ja					Offen				
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	1 819 290	Offen	Ja	2.8%	10.2025	570		Offen	2.8–7%/netting	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		06.2025	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	
Ecoreal	SUISSESELECT	18 111 104	Offen	Nein				12.04.2026	Offen		Jederzeit ¹	18 Monate	
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	28 252 771	Offen	Nein	0%	11.2025	20		Offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	2 048 822	Geschlossen	Nein	0%	06.2025	27		Offen	0–2%			
REMNX	Swiss Real Estate Commercial ECO	52 292 811	Offen	Ja			66		Offen				
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	13 683 758	Geschlossen	Ja		12.2025	185		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 (ex CSA)	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	1.5%				Offen	2%/netting	Zu jedem Monatsende	3 Monate	

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 Neuzeichnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebudget 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%		105	Laufend möglich	Offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
avenirplus	Immobilien	37 163 493	Offen	Nein				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			80	Offen	Offen				
Ecoreal	SUISSECORE Plus	10 852 415	Offen	Nein				12.04.2026	Offen		Jederzeit ¹	18 Monate	
Fundamenta	Swiss Real Estate	46 413 344	Offen	Ja			200		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%	02.2025	250		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	
IST 2	Immo Invest Schweiz 2	145 102 597	Offen	Ja					Offen		Zu jedem Kalenderjahresende	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	Geschlossen	Nein	1%	01.2026	180	N/A	Offen	3%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	0.25
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG	38 555 648	Geschlossen	Ja		04.2025	135		Offen	Max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG	10 615 013	Geschlossen	Ja		12.2025	370		Offen	Max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	26 362 735	Geschlossen	Nein	0.8%	06.2025	250		Offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz	287 589	Geschlossen	Ja		11.2025	200		Offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Tellico	Immobilien Schweiz	2 455 979	Offen	Nein	1%			Bis 20. des Monats	Offen	1.5%			
Turidomus	Urban & Mixed-use	30 770 251	Offen	Nein		06.2025	80		Offen				
UBS 1	Immobilien Schweiz	287 549	Geschlossen	Nein	2%	12.2022	164		Offen	Max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 4 (ex CSA)	Real Estate Switzerland	1 312 300	Geschlossen	Ja		05.2022	350		Offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Total (56)													

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

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

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Landungsdatum	Jahresabschlussdatum	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandsquote in % (TEBISA (GA))	Betriebsaufwandsquote in % (TEBISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend) ²	Ausschüttungsquote in %	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	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)				29'475	26'159	3.10	8.44	74.98	0.39	0.44	4.68	4.26				100.06		91.44		
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	12.2012	30.09	532	479	2.16	3.67	75.85	0.27	0.30	4.64	4.35	2.35	116.55	4.75	91.30	8'250	100.00		30.09.2025
Allianz Suisse	Wohnen Schweiz	09.2025	31.03	204	202	2.74		68.00	0.66	0.66	2.06	2.02								31.12.2025
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	03.2000	31.03	2'130	1'903	2.24	5.23	78.88	0.29	0.32	5.00	4.40	2.95	87.95	5.00	108.80	47'458	96.00		31.03.2025
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	12.1994	31.10	3'929	3'785	2.00		77.16	0.42	0.44	5.17	4.89			5.17	102.30	59'481	88.32		31.10.2025
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	10.2020	31.10	403	395	1.92		74.93	0.47	0.48	4.52	4.43			4.52	90.80	6'205	91.58		31.10.2025
Greenbrix	Housing – Wohngebäude in der Schweiz	06.2013	30.09	525	446	7.36	13.25	70.21	0.50	0.61	3.83	3.41	2.98	100.00	3.94	112.57	11'745	100.00		30.09.2025
HIG	CH-Classico	12.1969	30.09	1'620	1'142	1.28	25.46	84.68	0.23	0.32	6.47	4.45	4.42	104.21	6.60	97.90	27'616	97.10		30.09.2025
IST	Immobilien Schweiz Fokus	06.2003	30.09	438	353	4.79	13.60	75.95	0.30	0.37	4.50	3.82			4.50	103.00	8'085	98.17		30.09.2025
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	10.2014	30.09	573	457	2.35	18.20	76.87	0.33	0.41	4.35	3.94			4.35	77.00	7'504	98.05		30.09.2025
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	12.2010	31.12	995	803	3.08	14.20	62.12	0.27	0.33	1.84	1.54	2.21	99.43	3.90	101.81	13'955	93.28		30.06.2025
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	12.1983	31.12	2'741	2'470	2.53	4.49	76.64	0.22	0.24	4.29	3.97	2.53	93.99	4.40	98.20	48'433	94.90		31.12.2024
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	12.2015	31.03	185	116	5.60	29.56	77.03	0.63	0.94	1.28	1.81			1.31					30.09.2025
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	12.2019	31.12	569	469	1.51	18.14	63.63	0.65	0.83	5.70	4.38			6.53	140.42	6'832	94.82		31.12.2025
Seraina	Living ESG	06.2023	31.12	130	66	1.95	45.60	95.42			4.41				7.87	61.01	929	89.20		30.09.2025
Seraina	Swiss Development Residential	03.2017	31.12	1'622	1'220		22.10		0.48	0.64	2.82	2.82			5.91	41.05	9'279	100.00		30.09.2025
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	04.2020	31.12	223	156	5.24	28.51	69.60	0.46	0.64	5.40	4.04	0.00	0.00	5.40					31.12.2025
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	12.2002	31.12	5'040	4'746	2.68	0.07	78.52	0.23	0.24	5.48	5.13	2.51	85.44	5.62	101.20	93'613	94.10		31.12.2024
UBS 4 (ex CSA)	Real Estate Switzerland Residential	07.2006	30.09	1'462	1'161	4.70	17.20	72.50	0.51	0.64	4.80	4.00			5.20	89.60	22'075	85.20		30.09.2025
UTILITA	Gemeinnützige Immobilien Schweiz	02.2017	30.09	282	206	4.58	25.24	69.75	0.51	0.72	0.93	0.75			3.06	111.60	4'221	97.13		31.12.2025
Vertina	Wohnen	03.2022	31.03	131	107	2.04	17.02	69.40	0.56	0.67	2.88	2.48			2.86	91.10	927	100.00		31.12.2025
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	12.2005	31.12	818	762	3.99		68.28	0.59	0.63	4.86	4.44			4.85					31.12.2025
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	04.2004	31.12	4'924	4'715	4.75	0.16	70.06	0.57	0.60	4.57	4.52			4.76	116.00	52'521	80.00		31.12.2025
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				12'170	10'131	7.13	15.81	77.33	0.45	0.56	3.39	3.00				89.57		88.88		
ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	12.2016	31.12	281	268	5.56	2.76	77.82	0.82	0.85	3.19	3.04			0.86					30.09.2025
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	03.2000	31.03	881	745	9.59	12.06	86.52	0.29	0.34	2.59	2.32	3.32	99.96	2.60	76.00	11'133	100.00		31.03.2025
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	10.2011	31.10	967	941	5.29		75.45	0.44	0.46	4.13	3.85			4.13	98.70	11'873	68.03		31.10.2025
Ecoreal	SUISSESELECT	04.2012	30.09	641	593	6.46	5.16	76.92	0.38	0.42	4.34	4.05			4.30	73.50	14'960	100.00		30.09.2025
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	08.2015	30.06	512	437	5.16	11.00	71.35	0.22	0.27	1.98	1.68	3.45	94.75	2.36	101.59	4'094	88.36		30.06.2025
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	12.1999	31.12	671	626	2.95	3.74	86.50	0.18	0.21	4.22	3.93	3.07	80.20	4.33	103.20	7'785	84.70		31.12.2024
REMNX	Swiss Real Estate Commercial ECO	11.2020	30.09	301	258	8.40	12.10	71.30	0.20	0.24	1.31	1.16	2.90	75.75	4.70	81.00	6'066	100.00		31.12.2025
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	10.2011	30.09	2'641	1'971	3.96	23.70	71.89	0.70	0.95	3.60	2.99			3.73	103.20	29'412	96.30		30.09.2025
Telco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	02.2021	31.12	84	66	2.67	20.20	85.34	0.50	0.64	4.77	3.83			4.78					31.12.2025
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	12.2002	31.12	1'836	1'595	6.48	9.99	85.42	0.16	0.18	2.11	2.18	3.36	103.26	2.17	86.80	11'342	74.80		31.12.2024
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	11.2009	30.09	800	634	10.00	19.90	73.30	0.54	0.68	4.00	3.40	0.00	0.00	4.10	75.10	16'406	93.90		30.09.2025
UBS 4 (ex CSA)	Real Estate Switzerland Commercial	07.2010	30.09	1'658	1'191	12.50	26.80	78.30	0.51	0.73	3.50	2.80			4.10	71.10	23'086	96.80		30.09.2025
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	07.2007	31.12	897	806	10.14	8.58	69.50	0.60	0.65	4.74	4.33			4.74	103.00	13'332	80.00		31.12.2025

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	Landungsdatum	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) ²	Ausschüttungsquote in % ³	Anlagerendite (KGAST) in % (12M rollierend)	Energieintensität in kWh/m ²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in % ¹	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				54'791	47'135	4.83	11.17	73.55	0.47	0.56	4.55	4.01			90.71		91.38			
1291	Immobilien Schweiz	09.2018	30.06	1'541	1'197	4.72	20.26	66.48	0.63	0.82	5.67	4.70	2.47	97.58	5.84	92.70	27'170	97.00		30.06.2025
avenirplus	Immobilien	10.2016	31.12	307	235	4.27	21.20	63.16	0.63	0.83	5.07	4.22			5.50	127.54	8'733	97.25		31.12.2025
AWI	Immobilien Schweiz	12.2008	31.12	96	96	4.60	13.50	72.53	0.51	0.61	5.07	4.42	2.76	101.00	5.46	91.40	77'160	92.70		31.12.2025
AXA	Immobilien Schweiz	01.2019	31.03	8'165	7'810	3.70	0.53	74.24	0.40	0.42	4.17	3.98	2.20	99.99	5.53					31.12.2025
Baloise	Real Estate Switzerland	03.2024	31.12	219	185	2.43	14.25	77.86	0.38	0.50	4.89	4.28			8.40					30.09.2025
Ecoreal	SUISSECORE Plus	01.2010	30.09	1'549	1'487	2.93		76.34	0.36	0.38	4.86	4.63			4.79	91.80	27'132	100.00		30.09.2025
Fundamenta	Swiss Real Estate	06.2019	30.09	1'300	946	2.19	26.57	75.56	0.12	0.15	0.70	0.60			3.89	80.50	6'442	100.00		31.12.2025
Helvetia	Immobilien Romandie	01.2016	31.12	956	773	1.58	16.94	67.75	0.51	0.62	5.75	4.88			5.83	124.00	15'395	87.40		31.12.2025
Helvetia	Immobilien Schweiz	09.2012	31.12	1'294	1'125	6.90	10.48	70.33	0.53	0.62	5.75	5.41			5.91	97.80	19'660	85.20		31.12.2025
IST	Immo Invest Schweiz	06.2003	30.09	781	781				0.96	0.96					5.60					31.12.2025
IST 2	Immo Invest Schweiz 2	06.2025	30.09	260	260				0.68	0.68										31.12.2025
J. Safra Sarasin	Nachhaltig Immobilien Schweiz	11.2010	31.12	888	794	2.22	7.33	68.43	0.75	0.84	4.40	3.89			4.40	68.00	9'062	70.00		31.12.2025
SFP	Swiss Real Estate	12.2018	31.12	1'143	899	1.85	19.85	71.64	0.48	0.60	4.89	4.32	2.31	81.92	5.22	88.50	7'575	79.00		31.12.2025
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG	12.2017	30.09	1'003	929	1.35	5.51	70.30	0.69	0.79	3.80	3.70			5.24	84.40	4'698	100.00		30.09.2025
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG	11.2009	30.09	5'491	4'631	1.64	12.49	69.20	0.67	0.81	5.31	4.54			5.69	108.10	93'512	96.40		30.09.2025
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	12.2015	31.12	4'544	3'458	2.83	20.18	77.62	0.43	0.57	4.46	3.52			4.46					31.12.2025
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz ³	09.1975	30.06	10'471	9'455	6.80	4.31	76.50	0.36	0.45	4.54	4.07			4.48	85.30	130'380	97.30		30.06.2025
Telco	Immobilien Schweiz	01.2006	31.12	1'353	1'181	4.62	8.91	70.69	0.54	0.63	3.75	3.30			3.79	104.10	22'160	82.00		31.12.2025
Turidomus	Urban & Mixed-use	12.2019	31.12	1'787	1'506	11.63	14.98	76.82	0.17	0.20	3.29	3.12	2.39	107.43	3.37	98.60	7'573	43.50		31.12.2024
UBS 1	Immobilien Schweiz	12.1973	30.09	2'990	2'846	4.20	0.70	72.40	0.56	0.58	5.10	4.80	1.50	62.20	5.20	97.30	56'548	94.00		30.09.2025
UBS 4 (ex CSA)	Real Estate Switzerland ³	01.2002	30.09	8'654	6'542	7.40	22.10	73.10	0.50	0.67	4.70	3.90			5.60	78.50	105'348	91.60		30.09.2025
Total (56)				96'436	83'425	4.62	11.01	74.46	0.44	0.53	4.44	3.96			93.79		91.03			

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 Netzrechnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabebauzuschlag in % (zu Gunsten Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (denominierte Währung)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu Gunsten 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%		48	50	Offen	Offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	2.25
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	Global Core		140 086 362	Offen	Nein	0%				20.03.2026	Offen	0–2%			
UBS 4 (ex CSA)	CSA 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%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Zürich	Immobilien USA		44 805 879	Offen	Nein	1.5%				Laufend	Offen	2–5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
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	
Prisma	Global Residential Real Estate	II	58 142 167	Offen	Ja	0%					Offen				
		I	58 142 152	Offen	Ja						Offen				
		A	37 014 269	Offen	Nein						Offen				
		B	37 014 272	Offen	Nein			10	10	Offen	Offen				
SFP	Global Core Property Hedged CHF	C	37 014 273	Offen	Nein						Offen				
		X	37 014 302	Offen	Nein						Offen				
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	DT CHF	2 565 077												
		GT CHF	19 225 271												
		NT CHF	19 225 270												
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-X	121 544 460	Offen	Ja	0%					Offen	0–2%	Zu jedem Monatsende	12 Monate	
UBS 3	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	
UBS 5 (ex CSA 2)	CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global	S	32 336 245	Offen	Ja						Offen				
		A	32 336 250	Offen	Ja						Offen	2%			
		L	32 336 252	Offen	Ja						Offen				
		M	32 336 258	Offen	Ja						Offen				
Zürich	Immobilien Global		44 805 881	Offen	Nein	1.5%				Laufend	Offen	2–5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	

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

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	Ausgabebauschlag in % (zu Gunsten Anlagevermögen)	Letzte Kapitalerhöhung	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (CHF)	Volumen letzte Kapitalerhöhung in Mio. (denominierte Währung)	Nächste Zeichnungsfrist	Anlagegruppe für Rückgaben	Rücknahmeabschlag in % (zu Gunsten Anlagevermögen)	Kündigung	Kündigungsfrist	Kündigung Vertriebskommission in %
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIREKT)															
Prisma	Redbrix Real Estate		38 158 212	Offen	Ja						Offen				
Testina	Alpha		23 406 580	Offen	Nein	0%					Offen	0–1%			
Total (37)															

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

Basierend auf der denominierten Währung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Launchungsdatum	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 % (TEISA (GAU))	Betriebsaufwandsquote in % (TEISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (12M-Tolleranz) ¹⁾	Ausschüttungsquote in %	Anlagenrendite KGAST in % (12M-Tolleranz)	Energieintensität in kWh/m²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in % ²⁾	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)
DIREKTE ANLAGEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							3'069	2'332			10.08	28.95	73.35	0.68	0.97	-0.88	0.24				67.58	100.00			
AFIAA	Global		08.2004	30.09	CHF	Nein	1'521	1'022	1'521	1'022	11.36	27.73	75.02	0.59	0.91	0.08	1.29	0.00	0.00	0.06	76.90	26'009	100.00		30.09.2025
	Global Hedged		06.2018	30.09	CHF	Ja	356	355	356	355	11.36	27.73			0.95	1.22			1.22	76.90	26'009	100.00		30.06.2025	
ASAA	Gesundheitsimmobilien Deutschland		02.2021	31.12	EUR	Nein	515	512	554	550			68.62	0.79	0.79	1.47	1.59			0.68					30.09.2025
Swiss Prime	Living+ Europe hedged		05.2021	31.12	CHF	Ja	6	5	6	5				1.58	2.20	1.06	1.02			1.06					31.12.2025
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged		05.2021	31.12	EUR	Nein			62	41			33.06	59.29	1.32	1.97	3.73	2.75		3.73	129.30	2'791	100.00		31.12.2025
Testina	Global Core		12.2024	31.12	CHF	Ja	25	25	25	25	6.00	24.00													30.09.2025
UBS 4 (ex CSA)	CSA Real Estate Germany		09.2014	30.09	EUR	Nein	646	413	692	443	6.50	32.70	73.20	0.80	1.24	-6.20	-3.30			-8.50	40.50	12'278	100.00		30.09.2025
Zürich	Immobilien Europa Direkt	A	11.2013	31.12	EUR	Nein			1'370	1'012	3.00	23.53	85.75	1.04	1.40	1.42	1.36			2.93	74.40	33'548	78.00		30.06.2025
Zürich	Immobilien USA		09.2019	31.12	USD	Nein			445	398	1.47	9.77	59.71	0.99	1.01	-0.94	-0.58			-0.84	54.06	7'930	92.00		30.06.2025
INDIREKTE ANLAGEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							24'689	24'687			2.54	29.78	71.71	1.23	1.45	-1.93	-6.63				60.28	86.00			
AFIAA	Diversified indirect ^{3, 4}		09.2016	30.09	CHF	Nein	430	429	430	429			30.60		1.28	-2.33			-2.27						30.09.2025
	Diversified indirect hedged		03.2019	30.09	CHF	Ja	417	417	417	417			30.60		1.30	-0.90			-0.93						30.09.2025
IST	Immobilien Global	III	12.2016	30.09	USD	Nein			228	228					1.28				5.28						30.09.2025
	Immobilien Global CHF Hedged		09.2017	30.09	CHF	Ja	27	27	27	27					1.22				0.47						30.06.2025
Prisma	Global Residential Real Estate	II	12.2020	31.03	USD	Nein			143	41							0.00	0.00							31.12.2025
		I	12.2020	31.03	USD	Nein											0.00	0.00							31.12.2025
SFP	Global Core Property Hedged CHF	A	09.2017	31.12	CHF	Ja	145	144	145	144							2.00	0.00	-4.13						30.06.2025
		B	09.2017	31.12	CHF	Ja											2.00	0.00	-3.93						30.06.2025
		C	09.2017	31.12	CHF	Ja											2.00	0.00	-3.87						30.09.2025
		X	06.2020	31.12	CHF	Ja											2.00	0.00	-3.51						30.09.2025
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	DT CHF	07.2006	30.06	CHF	Ja	360	360	360	360					0.95		0.00	0.00	1.57						31.12.2025
		GT CHF	03.2013	30.06	CHF	Ja									0.80				1.72						31.12.2025
		NT CHF	04.2013	30.06	CHF	Ja													2.54						31.12.2025
UBS 3	Global Living	I-A0	03.2023	30.09	CHF	Ja	1'088	1'088	1'088	1'088				1.84	2.39		0.85	0.00	2.31						30.09.2025
		I-A1	03.2023	30.09	CHF	Ja								1.76	2.30		0.95	0.00	2.41						30.09.2025
		I-X	03.2023	30.09	CHF	Ja								1.15	1.69		1.44	0.00	3.02						30.09.2025
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	I-A0	06.2011	30.09	CHF	Ja	22'165	22'165	22'165	22'165				1.51	1.72		2.15	0.00	-0.47						30.09.2025
		I-A1	06.2011	30.09	CHF	Ja								1.41	1.62		2.23	0.00	-0.38						30.09.2025
		I-A2	06.2011	30.09	CHF	Ja								1.27	1.48		2.40	0.00	-0.25						30.09.2025
		I-A3	03.2012	30.09	CHF	Ja								1.18	1.39		2.67	0.00	-0.15						30.09.2025
		I-X	12.2011	30.09	CHF	Ja								0.71	0.92		2.99	0.00	0.31						30.09.2025
UBS 5 (ex CSA 2)	CSA 2 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	56	56	56	56	2.54	17.43	71.71	0.98	0.98	-6.47	-6.63			-6.41	60.28	86.00		30.06.2025	

¹ Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist. ² Der Abdeckungsgrad zeigt den Flächenanteil, für den Verbrauchswerte vorhanden sind. ³ Transfer von Avadis Anlagestiftung per 01.07.2017. ⁴ Kapitalzusagen erfolgen in USD. Die Währung der Anlagegruppe ist CHF.⁵ Die ausgewiesene Netto-Anlagerendite wird anhand der „Modified Dietz“ Methode berechnet.

 Fossile Energie

 Erneuerbare Energie

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Launchingsdatum	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 % (TERISA (GAU))	Betriebsaufwandsquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROC)	Ausschüttungsrendite in % (2M rollierend) ¹	Ausschüttungsquote in %	Anlagenrendite KGAST in % (2M rollierend)	Energieintensität in kWh/m²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in %	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)
GEMISCHTE ANLAGEN (DIREKT & INDIREKT) (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							706	698			9.00	20.00			1.04										
Prisma	Redbrix Real Estate		12.2017	31.03	EUR	Nein			89	48	26.47	46.70	45.90	0.34	0.60	-2.46	-0.34		-2.46						30.09.2025
Testina	Alpha		01.2014	31.12	CHF	Nein	706	698	706	698	9.00	20.00			1.04 ²		0.00	0.00	-3.00						30.11.2025
Total (37)							28'464	27'717			9.72	27.61	73.32	1.18	1.38	-1.12	0.10			67.42		99.70			

¹ Ein leeres Feld bedeutet, dass die Anlagegruppe thesaurierend ist. ² Inkl. Performance Fee auf der Stufe Zielfolio.

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.

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 beigelegt. «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.

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.

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 beigelegt. «SPA Living+ Europe» nutzt die demografische Entwicklung sowie das Wachstum dieses gefragten Segments aktiv in ihrer Anlagestrategie.

Direkte Anlagen

Testina Global Core (140 086 362)

Anlagestiftung	Anlagestiftung Testina
Produktmanager	Paola Prioni
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Keine Angaben

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.

UBS 4 (ex CSA) CSA 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.ubs.com/ast

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.

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).
Managment 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.

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

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	Janus Henderson Investor
Zeichnung	Offen Frist : Zeichnung: Donnerstag 10.00 Uhr Keine Zeichnungsgebühren. Offen Frist : Rücknahme von Anteilen: Donnerstag 10.00 Uhr
Rücknahme	Die Rücknahmegebühren sind je nach Haltedauer der Anteile degressiv. - 0.50% von 0 bis 6 Monate - 0.25% von 6 bis 12 Monaten - 0% ab 12 Monaten
Managment Fee	- 0,69% p.a. - Degressiv über einem Gesamtvermögen von CHF 50 Mio
Webseite	https://www.prisma-fondation.ch/de/

Anlagegruppe Indirekte Immobilien

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).
Managment 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.

SFP Global Core Property Hedged CHF (A: 37 014 269, B: 37 014 272, C: 37 014 273, X: 37 014 302)

Anlagestiftung	SFP Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment 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)
Managment 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 (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)
Managment Fee	Abhängig von Commitment-Grösse
Webseite	www.ubs.com

UBS 3 Global Real Estate ex CH investiert ihre Mittel ausschliesslich in nicht börsennotierte, das heisst nicht öffentlich gehandelte Zielfonds und baut so ein indirektes Exposure in den internationalen Immobilienmärkten auf. Die Anlagegruppe streut ihre über Zielfonds gehaltenen Immobilien über die bedeutendsten Immobilienmärkte der Welt und über die wesentlichen Nutzungen Büros, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnen, in Einzelfällen jedoch auch über weitere Nutzung (z.B. Parking, Freizeit, Hotellerie, Gesundheitswesen). Der Fokus liegt dabei auf «Core»-Zielfonds, die sich an Bestandesliegenschaften mit soliden Mieterträgen beteiligen. Fonds im «Core»-Segment investieren typischerweise in Gebäude an guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Sie operieren mit einem relativ tiefen Fremdkapitalanteil und erzielen ihre Performance vorwiegend aus den Mieterträgen.

UBS 3 Global Living (I-A0: 121 543 300, I-A1: 121 543 413, 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)
Managment 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 (ex CSA 2) CSA 2 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% Rücknahmeabschlag, 12-monatige Kündigungsfrist)
Managment 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.

Gemischte Anlagen (direkt & indirekt)

Prisma Redbrix Real Estate (38 158 212)

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	Procimmo SA Die Anlagegruppe ist offen und hat keine festgelegte Laufzeit.
Zeichnung	Die Anteile können jederzeit ausgegeben werden. Die Ausgabe erfolgt grundsätzlich in Tranchen; falls der Verwalter das Kapital erhöhen möchte, schlägt er die Kapitalerhöhung dem AA vor, der diese genehmigt und die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Ausgabedatum sowie die Abrechnungs- und Wertstellungsdaten im Einvernehmen mit dem Portfolioverwalter festlegt.
Rücknahme	Rücknahmekommission Keine Rücknahmekommission
Management Fee	Max. 1.00 % des Nettoinventarwertes
Webseite	https://www.prisma-fondation.ch/de/

Alternative Anlagegruppe, die hauptsächlich in Gewerbeimmobilien wie modulierbare Industriehallen im Ausland investiert

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.