K|G|A|S|T

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

Investitionsmodalitäten und Kennzahlen der Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen

30.09.2026

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 • Aurora Anlagestiftung • Avadis Anlagestiftungen • avenirplus Anlagestiftung • AWI Anlagestiftung Winterthur
AXA Anlagestiftung • Baloise Anlagestiftung für Personalvorsorge • Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagestiftung • Equitim 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 • Tellco Anlagestiftung • Terra Helvetica Anlagestiftung • UBS Anlagestiftungen • UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien
Vertina Anlagestiftung • Zürich Anlagestiftung

Powered by FUNDO

V2.Q3-26.20261109

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	ISIN	Anlagegruppe für Neuzeichnungen	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)	CH0149835834	Geschlossen	Nein	0–2%	08.2026	20		Offen	0–2%			
Allianz Suisse	Wohnen Schweiz	CH1472998157	Geschlossen	Nein	3%		198		Geschlossen	5%/netting	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	CH0010493457	Geschlossen	Nein		06.2026	39		Offen	0.25–2.5%			
Aurora	Immobilien Ostschweiz	CH1119124597	Geschlossen	Ja	1.35%	06.2026	26	30.06.2027	Offen	0–5%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen	CH0009359354	Geschlossen	Ja	2.5%	05.2023	200		Offen	3%/netting	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Avadis	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	CH0547737087	Offen	Ja	2.5%	06.2024	70		Offen	Max. 3%/netting	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Equitim	Suisse Romande	CH1254139293	Geschlossen	Ja		11.2025	58	N/A	Offen		Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Greenbrix	Housing – Wohngebäude in der Schweiz	CH0224042157	Offen	Nein	0.25–0.75%		50	Laufend möglich	Offen	0.5%			
HIG	CH-Classico	CH0002875208	Geschlossen	Ja	3%	09.2026	80		Offen	3%	Jederzeit	1 Monat	0.25
IST	Immobilien Schweiz Fokus	CH0002598578	Geschlossen	Nein	1%				Offen	Max. 5%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	CH0245229122	Geschlossen	Ja	1%	02.2025	86		Offen	Max. 5%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	CH0112589673	Offen	Nein	0%	10.2025	30		Offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	CH0020488190	Geschlossen	Nein	0–2%	06.2026	131		Offen	0%			
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	CH0298011104	Offen	Ja			13	-	Offen				
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	CH0457495783	Offen	Ja	0.3–3%		173	Jederzeit	Offen	3%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Seraina	Living ESG	CH1275091333	Offen	Nein	1%	01.2026	20	Jederzeit	Offen	2.5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Seraina	Swiss Development Residential	CH0344011876	Offen	Nein	1%	07.2026	6	Jederzeit	Offen	Max. 7%	Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	CH0544073437	Offen	Ja			1	Jederzeit	Offen				
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	CH0020488026	Geschlossen	Nein	0–3%	11.2025	97		Offen	0–3%			
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	CH0025226090	Geschlossen	Ja		05.2020	120		Offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UTILITA	Gemeinnützige Immobilien Schweiz	CH0357817367	Offen	Ja	0.25%		22	Jederzeit	Offen	0%	Zu jedem Quartalsende		0.50
Vertina	Wohnen	CH1165035994	Offen	Nein			81	Offen	Offen				
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	CH0023842187	Geschlossen	Ja					Offen				
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	CH0018192903	Offen	Ja	2.8–7%	10.2025	570		Offen	2.8–7%/netting	Zu jedem Monatsende	3 Monate	
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT													
ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	CH0347818491	Offen	Nein	0–2%		21	Offen	Offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	CH0010493499	Geschlossen	Nein		06.2026	9		Offen	0.25–2.5%			
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	CH0141268083	Geschlossen	Ja	2.5%				Offen	3%/netting	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Ecoreal	SUISSESELECT	CH0181111045	Offen	Nein					Offen		Jederzeit[1]	18 Monate	
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	CH0282527719	Offen	Nein	0%	11.2025	20		Offen	1%	Jederzeit		0.50
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	CH0020488224	Geschlossen	Nein	0–2%	06.2026	42		Offen	0–2%			
REMNEX	Swiss Real Estate Commercial ECO	CH0522928115	Offen	Ja			50	04.12.2026	Offen				
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	CH0136837587	Geschlossen	Ja		12.2025	185		Offen	Max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Tellco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	CH0598652672	Offen	Nein				Bis 20. des Monats	Offen	1.5%	Zu jedem Monatsende	1 Monat	
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	CH0020488067	Geschlossen	Nein	0–3%	01.2026	150		Offen	0–3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	CH0100770533	Offen	Ja	2%	12.2022	10		Offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 4	Real Estate Switzerland Commercial	CH0113543620	Offen	Ja	0%				Offen	7%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	CH0032598069	Offen	Ja	1.5%	10.2026	75		Offen	2%/netting	Zu jedem Monatsende	3 Monate	

[1] Kündigungsfrist von 18 Monaten auf den 30.09.2026. Kommissionsfreie Zession von gekündigten Ansprüchen durch Neuzeichnungen 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	ISIN	Anlagegruppe für Neuzeichnungen	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: GEMISCHT													
1291	Immobilien Schweiz	CH0427260721	Offen	Nein	1%		65	Laufend möglich	Offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
avenirplus	Immobilien	CH0371634939	Offen	Nein	0.2%			Laufend	Offen				
AWI	Immobilien Schweiz	CH0047352403	Offen	Ja	0–5%				Offen	0–1.5%			
AXA	Immobilien Schweiz	CH0436698515	Geschlossen	Nein	2.5%	11.2024	150	N/A	Offen	2.5%			
Baloise	Real Estate Switzerland	CH1302895342	Offen	Ja			167	Offen	Offen				
Ecoreal	SUISSECORE Plus	CH0108524155	Geschlossen	Nein				12.04.2026	Offen		Jederzeit[1]	18 Monate	
Fundamenta	Swiss Real Estate	CH0464133443	Offen	Ja			200		Offen				
Helvetia	Immobilien Romandie	CH0301200108	Offen	Nein	0%				Offen	0–2.5%	Zu jedem Halbjahresende	6 Monate	
Helvetia	Immobilien Schweiz	CH0188230780	Geschlossen	Nein	0%	02.2025	250		Offen	0–2.5%	Zu jedem Halbjahresende	6 Monate	
IST	Immo Invest Schweiz	CH0029031223	Offen	Ja	5%				Offen	5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
IST 2	IST2 Immo Invest Schweiz	CH1451021690	Offen	Ja					Offen				
J. Safra Sarasin	Nachhaltig Immobilien Schweiz	CH0049550269	Geschlossen	Ja	2.5%		100		Offen	0–2.5%			
SFP	Swiss Real Estate	CH0437532747	Offen	Nein	1–3%		360	16. November -11. Dezember	Offen	3%	Zu jedem Kalenderjahresende	12 Monate	0.25
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG	CH0385556482	Geschlossen	Ja		04.2025	135		Offen	Max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG	CH0106150136	Geschlossen	Ja		12.2025	370		Offen	Max. 3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	CH0263627355	Geschlossen	Nein	0.8–2.5%	06.2025	250	2.11.2026-13.11.2026	Offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz	CH0002875893	Geschlossen	Ja		11.2025	200	2.10.2026-6.11.2026	Offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Tellco	Immobilien Schweiz	CH0024559798	Offen	Nein	1%			Bis 20. des Monats	Offen	1.5%			
Turidomus	Urban & Mixed-use	CH0307702511	Offen	Nein		06.2026	150		Offen				
UBS 1	Immobilien Schweiz	CH0002875497	Geschlossen	Ja		12.2022	164		Offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
UBS 4	Real Estate Switzerland	CH0013123002	Geschlossen	Ja		05.2026	300		Offen	3%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Total (58)													

[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	Lancierungsdatum	Jahresabschlussdatum	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandquote in % (TER$_{REA}$ (GAV))	Betriebsaufwandquote in % (TER$_{REA}$ (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend)[2]	Ausschüttungsquote in %[2]	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	Energieintensität in KWh/m²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in %[1]	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)
IMMOBILIEN SCHWEIZ: WOHNEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				31'885	28'303	2.68	8.36	74.83	0.38	0.43	4.45	3.95				97.94		93.08		
Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	02.2010	30.09	532	479	2.16	3.67	75.85	0.27	0.30	4.64	4.35	2.35	116.55	4.75	85.60	7'744	97.10		30.09.2025
Allianz Suisse	Wohnen Schweiz	09.2025	31.03	259	210	1.05	18.12	71.04	0.58	0.65	1.59	1.44			5.82	72.30	2'366	96.20		30.09.2026
ASSETIMMO	Anlagegruppe W	03.2000	31.03	2'122	1'991	2.41	0.48	77.02	0.31	0.33	5.22	4.66	2.80	94.65	5.23	101.10	44'288	100.00		31.03.2026
Aurora	Immobilien Ostschweiz	01.2021	31.12	587	440	1.77	22.63	73.33	0.44	0.56	3.29	2.91			3.55	79.20	5'102	96.00		31.12.2025
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
Equitim	Suisse Romande	06.2015	31.12	208	195	2.82		50.59	0.44	0.46	5.08	5.79	2.11	101.00	3.63	87.04	2'610	100.00		30.06.2026
Greenbrix	Housing – Wohngebäude in der Schweiz	06.2013	30.09	568	477	6.76	14.13	67.04	0.51	0.60	5.17	4.62	3.33	127.47	5.33	106.00	11'060	100.00		30.09.2026
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	96.10	29'041	100.00		30.09.2025
IST	Immobilien Schweiz Fokus	06.2003	30.09	457	387	3.79	9.60	69.69	0.31	0.37	9.51	7.82			9.51	103.00	8'085	98.17		30.09.2026
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	10.2014	30.09	596	482	1.86	17.36	76.53	0.35	0.44	5.46	4.56			5.46	77.00	7'504	98.05		30.09.2026
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	12.2010	31.12	1'171	873	1.82	20.50	64.54	0.25	0.33	2.16	1.73	2.21	83.55	5.39	100.30	16'209	96.81		30.06.2026
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	12.1983	31.12	2'907	2'631	3.18	3.72	77.44	0.21	0.23	6.17	5.59	2.44	93.92	6.32	100.00	49'278	96.80		31.12.2025
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	12.2015	31.03	186	132	5.80	32.30	72.25	0.56	0.88	4.43	3.39	2.04	99.80	4.55					31.03.2026
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	12.2019	31.12	854	652	2.15	23.39	67.17	0.65	0.83	4.61	3.83			3.10	131.12	9'758	100.00		30.09.2026
Seraina	Living ESG	06.2023	31.12	172	115	2.40	32.91	93.46	0.11	0.16	2.52				7.33	61.01	929	89.20		30.09.2026
Seraina	Swiss Development Residential	03.2017	31.12	1'934	1'549		16.83		0.49	0.62	1.92	1.36			5.68	48.20	13'175	100.00		30.09.2026
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	04.2020	31.12	243	184	5.64	22.46	69.35	0.46	0.64	2.39	1.91	0.00	0.00	5.58					30.09.2026
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	01.2003	31.12	5'311	4'986	2.49	0.29	78.65	0.22	0.23	5.41	5.04	2.60	94.92	5.54	97.60	93'597	96.60		31.12.2025
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	07.2006	30.09	1'462	1'161	4.70	17.20	72.51	0.51	0.64	4.83	4.00			5.24	89.60	22'075	85.20		30.09.2025
UTILITA	Gemeinnützige Immobilien Schweiz	02.2017	30.09	300	255	4.16	11.94	68.09	0.57	0.75	6.97	5.89			6.88	107.89	5'233	97.75		30.09.2026
Vertina	Wohnen	03.2022	31.03	200	187	0.93	5.04	73.13	0.51	0.53	2.49	2.47			4.32	96.80	1'078	100.00		30.09.2026
Zürich	Immobilien – Traditionell Schweiz	12.2005	31.12	835	777	2.70		71.30	0.28	0.30	2.68	2.46			5.47					30.06.2026
Zürich	Immobilien – Wohnen Schweiz	04.2004	31.12	5'029	4'819	2.96	0.16	70.94	0.56	0.58	2.20	2.09			4.88	116.00	52'521	80.00		30.06.2026
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GESCHÄFT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				12'887	10'812	6.87	15.20	78.10	0.45	0.55	3.95	3.46				88.26		93.43		
ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	12.2016	31.12	278	208	4.22	7.30	98.18	0.66	0.76	2.80	2.53			-1.55					30.09.2026
ASSETIMMO	Anlagegruppe G	03.2000	31.03	912	750	10.09	14.20	82.61	0.32	0.38	3.63	3.03	2.95	99.95	3.63	79.20	9'907	100.00		31.03.2026
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	656	638	6.28		75.30	0.36	0.38	4.35	4.20			4.35	76.40	15'746	100.00		30.09.2026
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	08.2015	31.12	624	478	4.82	20.80	72.32	0.26	0.34	2.47	2.02	3.45	100.18	5.61	120.59	7'461	90.33		30.06.2026
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	01.2000	31.12	768	662	4.06	10.34	85.69	0.18	0.20	5.52	4.93	3.00	86.42	5.69	113.10	10'756	100.00		31.12.2025
REMNEX	Swiss Real Estate Commercial ECO	11.2020	30.09	446	366	9.40	15.60	71.20	0.81	1.00	5.29	4.99	2.83	71.08	5.64	79.00	7'417	100.00		30.09.2026
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	10.2011	30.09	2'935	2'434	3.84	14.22	74.07	0.66	0.81	4.91	4.17			5.23	89.90	31'692	98.50		30.09.2026
Tellco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	02.2021	31.12	83	66	2.67	20.20	85.34	0.50	0.64	4.77	3.83			4.78					31.12.2025
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	01.2003	31.12	1'842	1'596	5.96	10.29	85.93	0.13	0.15	3.44	3.15	3.35	97.01	3.56	83.60	16'538	93.30		31.12.2025
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	Real Estate Switzerland Commercial	07.2010	30.09	1'658	1'191	12.49	26.82	78.26	0.51	0.73	3.46	2.78			4.12	71.10	23'086	96.80		30.09.2025
Zürich	Immobilien – Geschäft Schweiz	07.2007	31.12	918	848	8.13	6.12	73.70	0.58	0.64	1.97	1.81			4.90	103.00	13'332	80.00		30.06.2026

[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	Lancierungsdatum	Jahresabschlussdatum	Gesamtvermögen in Mio. (CHF)	Nettovermögen in Mio. (CHF)	Mietausfallquote in %	Fremdfinanzierungsquote in %	Betriebsgewinnmarge in % (EBIT-Marge)	Betriebsaufwandquote in % (TERISA (GAV))	Betriebsaufwandquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend)[2]	Ausschüttungsquote in %[2]	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	Energieintensität in KWh/m²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in %[1]	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)
IMMOBILIEN SCHWEIZ: GEMISCHT (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)				57'903	50'136	4.95	10.55	74.27	0.46	0.55	4.78	4.25				87.63		93.39		
1291	Immobilien Schweiz	09.2018	30.06	1'728	1'428	4.48	14.08	66.93	0.60	0.75	4.52	3.86	2.41	94.24	4.73	96.10	27'868	96.00		30.06.2026
avenirplus	Immobilien	10.2016	31.12	306	237	4.13	24.86	63.16	0.63	0.83	5.07	4.22			5.50	127.54	8'733	97.25		30.09.2026
AWI	Immobilien Schweiz	12.2008	31.12	99	99	4.13	13.07	72.43	0.51	0.61	3.05	2.72	2.89	101.00	5.07	91.40	77'160	92.70		30.09.2026
AXA	Immobilien Schweiz	01.2019	31.03	8'481	8'101	4.37	0.51	75.59	0.36	0.38	5.39	5.06	2.50	99.96	4.90					30.09.2026
Baloise	Real Estate Switzerland	03.2024	31.12	437	366	0.13	14.92	80.28	0.40	0.49	5.43	5.17			6.01					30.06.2026
Ecoreal	SUISSECORE Plus	01.2010	30.09	1'745	1'674	3.06		75.88	0.33	0.35	5.52	5.28			5.52	96.20	30'194	100.00		30.09.2026
Fundamenta	Swiss Real Estate	06.2019	30.09	1'357	1'165	1.90	14.15	80.72	0.37	0.47	2.23	2.17			2.61	80.50	6'442	100.00		30.06.2026
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																	30.09.2026
IST 2	IST2 Immo Invest Schweiz	07.2026	30.09	1'120	1'120				0.96	0.96					5.91					30.09.2026
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	1'415	1'105	2.84	20.85	72.53	0.48	0.57	3.41	3.04	2.31	81.90	5.61	78.00	10'110	96.00		30.09.2026
Swiss Life	Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG	12.2017	30.09	1'130	977	1.07	11.31	72.08	0.70	0.80	5.10	4.51			5.10	72.80	6'979	92.40		30.09.2026
Swiss Life	Immobilien Schweiz ESG	11.2009	30.09	6'089	5'294	2.12	9.45	69.59	0.65	0.75	5.77	5.01			5.92	98.70	85'416	97.50		30.09.2026
Swiss Prime	Immobilien Schweiz	12.2015	31.12	4'797	3'556	2.89	22.65	76.73			2.84	2.31			4.18					30.09.2026
Swisscanto	Immobilien Responsible Schweiz[3]	09.1975	30.06	11'204	10'140	6.66	4.01	77.14	0.33	0.44	5.07	4.54			5.00	84.40	136'000	96.60		30.06.2026
Tellco	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	98.70	20'115	81.00		31.12.2025
Turidomus	Urban & Mixed-use	01.2016	31.12	1'860	1'613	13.10	12.31	83.79	0.15	0.18	4.04	3.64	2.54	91.90	4.13	72.30	10'466	81.40		31.12.2025
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	Real Estate Switzerland[3]	01.2002	30.09	8'654	6'542	7.43	22.06	73.10	0.50	0.67	4.65	3.85			5.14	78.50	105'348	91.60		30.09.2025
Total (58)				102'675	89'251	4.52	10.49	74.94	0.43	0.51	4.57	4.06				91.39		93.28		

[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.

Fossile Energie
Erneurbare Energie

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	ISIN	Anlagegruppe für Neuzeichnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabeaufschlag 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		CH0019574729	Offen	Ja	1.5%					Offen	1.5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
	Global Hedged		CH0420414754	Offen	Ja	1.5%					Offen	1.5%	Zu jedem Jahresende	15 Monate	
Swiss Prime	Living+ Europe hedged		CH0561926681	Offen	Ja			4	4		Offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged		CH0561926764	Offen	Ja				6		Offen		Zu jedem Jahresende	18 Monate	
Testina	Global Core		CH1400863622	Offen	Nein	0%				10.12.2026	Offen	0–2%			
UBS 4	Real Estate Germany		CH0235477517	Geschlossen	Ja						Geschlossen				
Zürich	Immobilien Europa Direkt	A	CH0183503272	Offen	Nein	1.5–5%				Laufend	Offen	2–5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Zürich	Immobilien USA		CH0448058799	Offen	Nein	1.5–5%				Laufend	Offen	2–5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
INDIREKTE ANLAGEN															
AFIAA	Diversified indirect		CH0367669659	Offen	Ja	0%					Offen	Max. 1.5–2%	Zu jedem Quartalsende[1]	24 Monate	
	Diversified indirect hedged		CH0420414689	Offen	Ja	0%					Offen	Max. 1.5–2%	Zu jedem Quartalsende[2]	27 Monate	
IST	Immobilien Global	III	CH0342174288	Offen	Nein	0.2%					Offen	0.05%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
	Immobilien Global CHF Hedged		CH0379050948	Offen	Ja	0.2%					Offen	0.05%	Zu jedem Quartalsende	6 Monate	
Prisma	Global Residential Real Estate	I	CH0581421523	Offen	Ja						Offen				
		II	CH0581421671	Offen	Ja	0%					Offen				
SFP	Global Core Property Hedged CHF	A	CH0370142694	Offen	Nein						Offen				
		B	CH0370142728	Geschlossen	Nein						Geschlossen				
		C	CH0370142736	Geschlossen	Nein						Geschlossen				
		X	CH0370143023	Geschlossen	Nein						Geschlossen				
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	DT CHF	CH0025650778												
		GT CHF	CH0192252713												
		NT CHF	CH0192252705												
UBS 3	Global Living	I-A0	CH1215433009	Offen	Ja	0–2%					Offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		I-A1	CH1215434130	Offen	Ja	0–2%					Offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		I-X	CH1215444600	Offen	Ja	0–2%					Offen	0–2%	Zu jedem Monatsende	12 Monate	
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	I-A0	CH0123558782	Offen	Ja	0–2%					Offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		I-A1	CH0123558816	Offen	Ja	0–2%					Offen	0–2%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		I-A2	CH0123558832	Offen	Ja	0%					Offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		I-A3	CH0123558857	Offen	Ja	0%					Offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
		I-X	CH0123558899	Offen	Ja	0%					Offen	0%	Zu jedem Quartalsende	12 Monate	
UBS 5	Global Real Estate Core Plus	S	CH0323362456	Offen	Ja						Offen				
		A	CH0323362506	Offen	Ja						Offen	2%			
		I-X	CH0323362589	Offen	Ja						Offen				
		L	CH0323362522	Offen	Ja						Offen				
Zürich	Immobilien Global		CH0448058815	Offen	Nein	1.5–5%				Laufend	Offen	2–5%	Zu jedem Jahresende	12 Monate	
Zürich	Immobilien – Global Index		CH0029744171	Offen	Ja						Offen				

[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	ISIN	Anlagegruppe für Neuzeichnungen	Warteliste vorhanden	Ausgabeaufschlag 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		CH0381582128	Offen	Ja						Offen				
Testina	Alpha		CH0234065800	Offen	Nein	0–1%					Offen	0–1%			
Total (37)															

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

Basierend auf der denominierten Währung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Lancierungsdatum	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)	Betriebsaufwandquote in % (TERISA (GAV))	Betriebsaufwandquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend)	Ausschüttungsquote in %[1]	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	Energieintensität in kWh/m²	Energieverbrauch in MWh	Abdeckungsgrad in %[2]	Energieverteilung in %	Per Quartalsabschluss (falls vorhanden)
DIREKTE ANLAGEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							2'569	1'851			10.08	28.49	74.44	0.65	1.01	-1.37	-0.08				69.80		100.00		
AFIAA	Global		08.2004	30.09	CHF	Nein	1'524	1'040	1'524	1'040	11.39	27.08	74.97	0.59	0.91	0.08	1.29	0.00	0.00	8.16	79.90	24'469	100.00		30.06.2026
	Global Hedged		06.2018	30.09	CHF	Ja	350	350	350	350	11.39	27.08			0.95	1.22				4.41	79.90	24'469	100.00		30.06.2026
Swiss Prime	Living+ Europe hedged		05.2021	31.12	CHF	Ja	5	5	5	5						-0.85				-0.87					30.09.2026
Swiss Prime	Living+ Europe unhedged		05.2021	31.12	EUR	Nein			79	51		35.54	63.11			1.00	1.01			1.60	129.30	2'791	100.00		30.09.2026
Testina	Global Core		12.2024	31.12	CHF	Ja	44	43	44	43	7.00	27.00			1.56					1.84					30.06.2026
UBS 4	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			1'339	1'005	3.00	21.31	70.89	0.98	1.30	0.73	1.22			0.73	74.40	33'548	78.00		30.06.2026
Zürich	Immobilien USA		09.2019	31.12	USD	Nein			514	398	1.57	15.30	58.36	1.00	1.14	0.12	0.73				54.06	7'930	92.00		30.06.2026
INDIREKTE ANLAGEN (Vermögen in Summen, Kennzahlen: gewichteter Durchschnitt)							32'046	32'021			1.57	27.87	62.67	1.23	1.60	-1.89	-6.80				60.28		86.00		
AFIAA	Diversified indirect[3, 4]		09.2016	30.09	CHF	Nein	451	451	451	451		28.40			1.28	-2.33				6.78					30.06.2026
	Diversified indirect hedged		03.2019	30.09	CHF	Ja	460	435	460	435		28.40			1.30	-0.90				1.13					30.06.2026
IST	Immobilien Global	III	12.2016	30.09	USD	Nein			265	265					1.28					3.09					30.06.2026
	Immobilien Global CHF Hedged		09.2017	30.09	CHF	Ja	30	30	30	30					1.22					1.37					30.06.2026
Prisma	Global Residential Real Estate	I	12.2020	31.03	USD	Nein			128	34								0.00	0.00						30.09.2026
		II	12.2020	31.03	USD	Nein												0.00	0.00						30.09.2026
SFP	Global Core Property Hedged CHF	A	09.2017	31.12	CHF	Ja	135	135	135	135								2.00	0.00	-1.94					30.06.2026
		B	09.2017	31.12	CHF	Ja												2.00	0.00	-1.75					30.06.2026
		C	09.2017	31.12	CHF	Ja												2.00	0.00	-1.70					30.06.2026
		X	06.2020	31.12	CHF	Ja												2.00	0.00	-1.35					30.06.2026
Swisscanto Avant	Immobilien Responsible Ausland	DT CHF	07.2006	30.06	CHF	Ja	311	311	311	311					0.95			0.00	0.00	-1.76					30.09.2026
		GT CHF	03.2013	30.06	CHF	Ja									0.80					-1.62					30.09.2026
		NT CHF	04.2013	30.06	CHF	Ja														-0.83					30.09.2026
UBS 3	Global Living	I-A0	03.2023	30.09	CHF	Ja	1'178	1'178	1'178	1'178				1.84	2.39			0.99	0.00	1.42					30.06.2026
		I-A1	03.2023	30.09	CHF	Ja								1.76	2.30			1.13	0.00	1.52					30.06.2026
		I-X	03.2023	30.09	CHF	Ja								1.15	1.69			1.61	0.00	2.19					30.06.2026
UBS 3	Global Real Estate (ex CH)	I-A0	06.2011	30.09	CHF	Ja	21'601	21'601	21'601	21'601				1.51	1.72			2.12	0.00	-0.39					30.06.2026
		I-A1	06.2011	30.09	CHF	Ja								1.41	1.62			2.20	0.00	-0.30					30.06.2026
		I-A2	06.2011	30.09	CHF	Ja								1.27	1.48			2.37	0.00	-0.16					30.06.2026
		I-A3	03.2012	30.09	CHF	Ja								1.18	1.39			2.68	0.00	-0.07					30.06.2026
		I-X	12.2011	30.09	CHF	Ja								0.71	0.92			2.94	0.00	0.39					30.06.2026
UBS 5	Global Real Estate Core Plus[5]	S	10.2016	30.09	CHF	Ja	7'548	7'548	7'548	7'548					2.12					-0.34					30.06.2026
		A	07.2017	30.09	CHF	Ja									2.32					-0.54					30.06.2026
		I-X	10.2016	30.09	CHF	Ja									1.60					0.16					30.06.2026
		L	07.2017	30.09	CHF	Ja									2.20					-0.42					30.06.2026
Zürich	Immobilien Global		08.2019	31.12	CHF	Nein	56	56	56	56	1.57	19.20	62.67	1.02	1.02	-6.52	-6.80			-6.52	60.28		86.00		31.12.2025
Zürich	Immobilien – Global Index		03.2007	31.12	CHF	Nein	275	275	275	275															31.03.2026

[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

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

Basierend auf der denominierten Währung

Anlagestiftung	Anlagegruppe	Klasse	Lancierungsdatum	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)	Betriebsaufwandquote in % (TERISA (GAV))	Betriebsaufwandquote in % (TERISA (NAV))	Eigenkapitalrendite in % (ROE)	Gesamtkapitalrendite in % (ROIC)	Ausschüttungsrendite in % (12M rollierend)	Ausschüttungsquote in %[1]	Anlagerendite KGAST in % (12M 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)							763	755			10.00	20.00				1.04									
Prisma	Redbrix Real Estate		12.2017	31.03	EUR	Nein			92	45	18.32	50.81	33.08	0.81	1.56	-8.55	-2.37			-8.55					31.03.2026
Testina	Alpha		01.2014	31.12	CHF	Nein	763	755	763	755	10.00	20.00			1.04[2]			0.00	0.00	6.10					30.09.2026
Total (37)							**35'378**	**34'627**			**9.92**	**26.84**	**74.15**	**1.18**	**1.54**	**-1.51**	**-0.24**				**69.59**		**99.70**		

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

AFIAA Global (CH0019574729); CHF-Hedged (CH0420414754)

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 unhedged (CH0561926764)

Anlagestiftung	Swiss Prime Anlagestiftung
Produktmanager	Bernhard Rychen (bernhard.rychen@sps.swiss)
Zeichnung	Zeichnungen (Capital Committments) 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 (CH0561926681)

Anlagestiftung	Swiss Prime Anlagestiftung
Produktmanager	Bernhard Rychen (Bernhard.Rychen@sps.swiss)
Zeichnung	Zeichnungen (Capital Committments) 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 Global Core (CH1400863622)

Anlagestiftung	Anlagestiftung Testina
Produktmanager	Paola Prioni
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Keine Angaben

UBS 4 Real Estate Germany (CH0235477517)

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 (CH0448058799)

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: CH0183503272)

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 (CH0367669659); CHF-Hedged (CH0420414689)

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 (I: CH0581421523, II: CH0581421671)

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

IST Immobilien Global (III: CH0342174288); CHF-Hedged (CH0379050948)

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: CH0370142694, B: CH0370142728, C: CH0370142736, X: CH0370143023)

Anlagestiftung	SFP Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Swisscanto Avant Immobilien Responsible Ausland (DT CHF: CH0025650778, GT CHF: CH0192252713, NT CHF: CH0192252705)

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: CH0123558782, I-A1: CH0123558816, I-A2: CH0123558832, I-A3: CH0123558857, I-X: CH0123558899)

Anlagestiftung	UBS Investment Foundation 3
Produktmanager	Philippe Schmidiger (ol-sgrefs-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 börsenkotierte, das heisst nicht öffentlich gehandelte Zielfonds und baut so ein indirektes Exposure in den internationalen Immobilienmärkten auf. Die Anlagegruppe streut ihre über Zielfonds gehaltenen Immobilien über die bedeutendsten Immobilienmärkte der Welt und über die wesentlichen Nutzungen Büros, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnen, in Einzelfällen jedoch auch über weitere Nut-zung (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: CH1215433009, I-A1: CH1215434130, I-X: CH1215444600)

Anlagestiftung	UBS Investment Foundation 3
Produktmanager	Silvano Probst (ol-sgrefs-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 Zilefonds 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 Global Real Estate Core Plus (S: CH0323362456, A: CH0323362506, I-X: CH0323362589, L: CH0323362522)

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 (CH0448058815)

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

Zürich Immobilien – Global Index (CH0029744171)

Anlagestiftung	Zürich Anlagestiftung
Produktmanager	
Zeichnung	
Rücknahme	
Managment Fee	
Webseite	

Gemischte Anlagen (direkt & indirekt)

Prisma Redbrix Real Estate (CH0381582128)

Anlagestiftung	Prisma Anlagestiftung
Produktmanager	Procimmo SA
Zeichnung	Die Anlagegruppe ist offen und hat keine festgelegte Laufzeit. 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
Managment 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 (CH0234065800)

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).
Managment 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.