

# Zurich Invest Institutional Fund Immobilien Indirekt Schweiz

**Der Zurich Invest Institutional Fund (ZIF) Immobilien Indirekt Schweiz investiert in kotierte Schweizer Immobilienfonds und -gesellschaften. Der Fonds zeichnet sich aus durch seine breite Diversifikation und hohe Liquidität. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Rendite ist er eine attraktive Ergänzung zu direkten Immobilienanlagen.**

## ZIF Immobilien Indirekt Schweiz: die wichtigsten Merkmale

Immobilienanlagen sind ein wichtiger Bestandteil einer erfolgreichen Investmentstrategie. Durch ihre geringe Korrelation mit den Aktien- und Obligationenmärkten können sie das Risiko-Rendite-Verhältnis eines Portfolios massgeblich verbessern.

Als Anleger haben Sie zwei Möglichkeiten:  
Sie investieren

- am Primärmarkt mittels eigener Immobilien oder Immobilienstiftungen oder
- am Sekundärmarkt über Immobilienfonds und -gesellschaften.

Der ZIF Immobilien Indirekt Schweiz fokussiert auf indirekte Investitionen am Sekundärmarkt.

## Warum lohnt es sich, indirekt in Immobilien zu investieren?

### Relativ stabile Rendite

Immobilien sind im Vergleich zu Obligationen attraktiv bewertet. In einem Umfeld, das von historisch tiefen Zinsen geprägt ist, zeichnen sich Immobilienanlagen durch relativ stabile Dividenden aus.

### Weniger Risiko dank Diversifikation

Die Immobilienportfolios der meisten institutionellen Anleger konzentrieren sich auf Direktanlagen am Primärmarkt. Aufgrund der relativ geringen Anzahl der berücksichtigten Objekte und Regionen führt dieser Ansatz häufig zu einer starken Risikokonzentration.

Indirekte Anlagen in Immobilienfonds hingegen ermöglichen eine breitere Diversifikation – bei weniger Aufwand und Kosten.

### Mehr Flexibilität durch Liquidität

Während Direktanlagen illiquid und in ihrer Kapazität begrenzt sind, bieten indirekte Immobilienanlagen eine grössere Flexibilität. Sie ermöglichen dadurch eine aktivere Vermögensverwaltung, was sich positiv auf das Ergebnis auswirken kann.

## Ihre Vorteile auf einen Blick

- Der ZIF Immobilien Indirekt Schweiz ist eine attraktive Ergänzung zu direkten Immobilienanlagen.
- Der Fonds bietet eine grössere Liquidität, Kapazität und Diversifikation sowie langfristig höhere Renditechancen als Direktanlagen in Immobilien.
- Als erfahrener Vermögensverwalter von indirekten Immobilienanlagen ist die Banque Cantonale Vaudoise (BCV) der ideale Partner.
- Alle Rabatte auf Anlagen des Immobilienfonds werden dem Fondsvermögen zu 100 Prozent gutgeschrieben.
- Die Zurich Invest AG garantiert eine unabhängige Überwachung sämtlicher Anlageentscheidungen.

### Attraktive langfristige Rendite

Immobilienfonds und -gesellschaften weisen im Vergleich zu Direktanlagen eine höhere Volatilität auf – bieten dafür aber auch langfristig attraktivere Renditen.

### Rendite-Risiko-Vergleich Immobilienanlagen

	Periode 2001-2011		Periode 1995-2011		Zukünftig erwartete Rendite
	Rendite	Risiko	Rendite	Risiko	
Immobilienfonds	5,27	6,16	6,02	7,04	5,50
Immobilien-gesellschaft	6,34	11,48	9,94	13,35	6,50
Immobilien-stiftungen	4,78	4,42*	4,66	4,42*	4,50

\*Volatilität von SWX IAZI Investment Real Estate Gesamtrendite Index

■ Sekundärmarkt  
■ Primärmarkt

Die Angaben verstehen sich in Prozenten per annum. Quelle: BCV, Datastream

### Kompetenter Anlagepartner

Investoren profitieren von der professionellen Verwaltung der Immobilienobjekte durch die Fondsanbieter, vom kompetenten Anlagemanagement der Banque Cantonale Vaudoise (BCV) und von der unabhängigen Überwachung des Managers durch die Zurich Invest AG.

### Ausgewogener Anlageprozess

Der für den ZIF Immobilien Indirekt Schweiz angewendete dreistufige Anlageprozess zeichnet sich aus durch die Kombination einer makroökonomischen Top-down-Analyse und einer Bottom-Up-Titelselektion.

**Im ersten Schritt** ermittelt das Immobilienkomitee der BCV die Gewichtung von Immobilienfonds und -gesellschaften. Dies geschieht mithilfe von Zins- und makroökonomischen Prognosen des BCV-Strategiekomitees auf der Basis von

- fundamentalen Bewertungen (Edwards-Bell-Ohlson Residual Model),
- relativen Bewertungen (Vergleich mit 10-jährigen Obligationen)
- und technischen Analysen (Trendindikatoren).

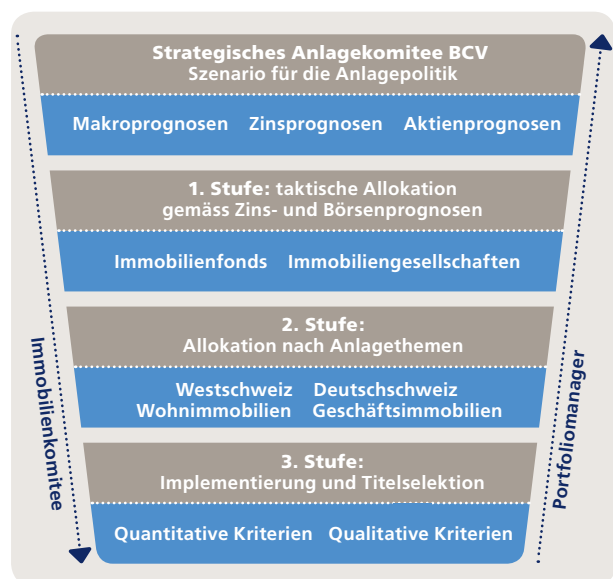
**Im zweiten Schritt** analysiert die BCV verschiedene Anlagethemen, Regionen und Sektoren. Auf der Grundlage einer relativen Bewertung legt sie die Gewichtung fest.

**Im dritten Schritt** implementiert der Portfoliomanager die Strategie. Bei der Auswahl einzelner Titel berücksichtigt er verschiedene Faktoren:

- quantitative Kriterien wie Bewertung, Verschuldungsgrad, Agio, Liquidität und Track-Record;
- qualitative Kriterien wie Anlagestrategie, vertiefte Analyse von Immobilienobjekten und Managementqualität.

Die Kriterien werden auf alle Fonds und Gesellschaften des Anlageuniversums angewendet – die Voraussetzung dafür, das beste risikoadjustierte Portfolio zusammenzustellen.

### Dreistufiger strategischer Anlageprozess



## Anlageziele und -universum

Durch Investitionen in kotierte Schweizer Immobilienfonds und -gesellschaften strebt der ZIF Immobilien Indirekt Schweiz nachhaltige Renditeziele an: Die Benchmark soll über einen Investitionszyklus von 3 Jahren um 1 Prozent pro Jahr übertroffen werden, dies bei einem gleitenden 3-Jahres-Tracking-Error von ca. drei Prozent.

Im Sinne einer möglichst breiten Diversifikation setzt sich der Fonds wie folgt zusammen:

- Das Anlageuniversum besteht aus Wertpapieren, die im SXI Real Estate Index enthalten sind; aktuell sind dies 23 Fonds und zehn Gesellschaften.
- Fonds sind mit 80 Prozent, Immobiliengesellschaften mit 20 Prozent gewichtet. Die Anteile können um bis zu 10 Prozent variieren.
- Die Gewichtung eines einzelnen Fonds ist auf 20 Prozent, die einer Gesellschaft auf 10 Prozent beschränkt. Ausnahmen sind überproportional gewichtete Positionen im Schweizer SXI Real Estate Index.
- Der ZIF Immobilien Indirekt Schweiz hält zu jeder Zeit mindestens zehn verschiedene Positionen bei einem Investitionsgrad von mindestens 90 Prozent.

## Die Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Die BCV wurde im Jahr 1845 in Lausanne, Kanton Waadt, gegründet. Hauptaktionär ist der Kanton, der rund 67 Prozent des Grundkapitals hält. Mit einer Bilanzsumme von 40 Milliarden Schweizer Franken, einem verwalteten Vermögen von 80 Milliarden Schweizer Franken (Stand: März 2012) und rund 2'000 Mitarbeitenden ist sie die zweitgrösste Kantonalbank und die fünftgrösste Universalbank der Schweiz. Die BCV ist mit einem stabilen S&P Rating AA und einem stabilen Moody's Rating A1 bewertet.

Die BCV bietet ein breites Dienstleistungsangebot in den Bereichen Retail, Corporate und Private Banking sowie im Asset-Management und Trading.

Mit rund 100 Spezialisten zählt sie im Bereich Asset-Management zu den führenden Schweizer Akteuren in der institutionellen Vermögensverwaltung. Innerhalb der Bank ist das Asset-Management zuständig für die Vermögensverwaltung der Private-Banking-Kunden, für institutionelle Anleger und für das Portfoliomanagement der Anlagefonds.

Ihre Professionalität und Kundennähe machen die BCV zu einer kompetenten und verlässlichen Partnerin. Dies gilt auch in der Deutschschweiz, wo die Bank mit nationalen und internationalen Unternehmen zusammenarbeitet und Asset-Management-Services anbietet.

## Die Zurich Invest AG

Die Zurich Invest AG, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG, bietet attraktive Anlagelösungen für institutionelle und private Kunden. Unsere Tätigkeit im Anlagegeschäft war und ist von massvoller Zurückhaltung geprägt – und zeichnet sich durch hohe Leistungsfähigkeit aus.

Mit einem verwalteten Vermögen von über 12 Milliarden Schweizer Franken sind wir ein bedeutender Akteur im Schweizer Markt.

Über die zwei steueroptimierten Anlageplattformen Zürich Anlagestiftung und Zurich Invest Institutional Funds (ZIF) verwaltet die Zurich Invest AG Kapitalanlagen von privaten und institutionellen Anlegern wie der Sammelstiftung Vita, der Vorsorgeeinrichtungen von Zurich in der Schweiz und anderer Pensionskassen. Eine Vielfalt an traditionellen und alternativen Anlagelösungen steht dabei zur Verfügung.

### Wir suchen die Besten aus

Die Zurich Invest AG sucht für jede Anlageklasse den geeignetsten Partner. Die Auswahl der Vermögensverwalter unterliegt einem klar strukturierten, unabhängigen Anlagemanagementprozess. Eine wichtige Voraussetzung, damit Sie mit uns und unserem Angebot nachhaltig gut beraten sind.

## Zusammenfassung der Konditionen

### Allgemeine Merkmale

Valor	18061468
ISIN	CH0180614684
Bloomberg	ZIFIID1 SW
Anbieter	Zürich Anlagestiftung/S&G
Vermögensverwalter	BCV
Anlageberater	Zurich Invest AG
Verwalter/Custodian	RBC Dexia
Externes Audit	PricewaterhouseCoopers
Ausgabe/Rücknahme	Täglich T-3/T+2
Struktur	Offener Fonds
Erstausgabe	23.07.2012
Geschäftsjahr	1.1.-31.12.
Währung	CHF
Benchmark	80% SXI RE Funds; 20% SXI RE Shares
Outperformance Ziel	1% p.a.

### Anlagerichtlinien

Tracking Error	Max. 3%
Max. Gewicht Fonds	20% (bzw. 30%*)
Max. Gewicht Gesellschaft	10% (bzw. 15%*)
Anzahl effektiver Positionen	Min. 10
Investitionsgrad	Min. 90%
Bandbreite für taktische Allokation Fonds/Gesellschaften	+/-10%

### Konditionen

Ausgabe	0,15%
Rücknahme	0,15%
Verwaltungsgebühr	0,60%

(\*) Bei einer überproportionalen Gewichtung der Position im SXI Swiss RE Index

### Disclaimer

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Zurich Invest AG und die Zürich Anlagestiftung übernehmen keine Verantwortung hinsichtlich deren Richtigkeit und Vollständigkeit und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Angaben ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der Zurich Invest AG und Zürich Anlagestiftung zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Das Dokument dient reinen Informationszwecken und ist ausschliesslich für den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch eine Einladung zur Offertenstellung dar, zum Vertragsabschluss, Kauf oder Verkauf von Anlageinstrumenten, und es ersetzt weder eine ausführliche Beratung noch eine steuerrechtliche Überprüfung. Eine Kaufentscheidung ist aufgrund der Statuten, des Reglements und der Anlagerichtlinien sowie des jeweils aktuellen Jahresberichts zu treffen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Zürich Anlagestiftung oder der Zurich Invest AG weder vollständig noch auszugsweise vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile allenfalls erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Herausgeber und Verwalter der Anlagegruppen ist die Zürich Anlagestiftung, Postfach, 8085 Zürich. Depotbank ist die RBC Dexia Investor Services Bank S.A., Badenerstrasse 567, 8066 Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als Anleger sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.