

Immobilienbericht

1. Halbjahr 2017



Inhaltsverzeichnis

Fondsmanager

Immobilien Schweiz	3
Immobilien Europa Direkt	3

Immobilienmarkt

Schweiz	
Schweizer Wirtschaft	4
Mietwohnungen	4
Wohneigentum	5
Geschäftsflächen	6
Eurozone	
Wirtschaft	8
Immobilienmarkt	9

Asset Management

Immobilien Geschäft Schweiz	
Highlights im Portfolio, getätigte Zeichnungen, Investitionen/Desinvestitionen, Projekte Ausblick – Portfolio	10
Immobilien Wohnen Schweiz	
Highlights im Portfolio, getätigte Zeichnungen, Investitionen/Desinvestitionen, Projekte Ausblick – Portfolio	12
Immobilien Europa Direkt	
Highlights im Portfolio, getätigte Zeichnungen, Investitionen/Desinvestitionen, Projekte Ausblick – Portfolio	14 15

Performanceübersicht

Immobilien Geschäft Schweiz	16
Immobilien Wohnen Schweiz	17
Immobilien Europa Direkt	18

Glossar

Fondsmanager

Immobilien Schweiz

Zurich Investment Management Real Estate (IMRE) AG, Zürich

Immobilien – Wohnen Schweiz (April 2004)

Immobilien – Geschäftsliegenschaften Schweiz (Juli 2007)

Das Immobilienportfolio-Team von Zurich IMRE führt den Anlageprozess sowohl «top-down» (z. B. Gesamtmarkt) wie auch «bottom-up» (z. B. Einzelliegenschaft, Gemeinde) durch und investiert hauptsächlich in Geschäftsliegenschaften (Immobilien Geschäft Schweiz) oder in Wohnliegenschaften (Immobilien Wohnen Schweiz). Die Immobilien sind hinsichtlich Grösse, Altersstruktur und geographischer Verteilung breit diversifiziert. Ziel ist es, den Anlegern langfristige Renditen und Werte zu sichern sowie den KGAST-Immobilien-Index zu übertreffen.

Björn Kernen – Zurich IMRE

Master of Advanced Studies in Real Estate (CUREM), Universität Zürich

- Anwaltspatent Kt. Zürich (Patent 2005)
- Jurastudium an der Universität Freiburg

Jörn Hartmann – Zurich IMRE

MAS in Real Estate Management (HWZ Zürich, SVIT, DIA)

- Dipl.-Kaufmann (FH) Major Controlling and Public Service Management Betriebsökonom (HWV)

Immobilien Europa Direkt

Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Zürich

Immobilien – Europa Direkt (November 2013)

Das primäre Anlageziel von Schroders besteht darin, attraktive und stabile Anlagerenditen und Mehrwert für Anleger innerhalb der vereinbarten Risikoparameter und Anlagerestriktionen zu erzielen. Im Zentrum des Anlagekonzepts von Schroders steht ein fundamentaler Anlageprozess kombiniert mit eingespielten lokalen Teams, die fortlaufend geeignete Investitionsmöglichkeiten und Opportunitäten in den verschiedenen Zielmärkten identifizieren. Die angestrebte Out-performance wird vorwiegend durch aktives Management und Objektselektion generiert. Mittels gezielter Allokation in die Sektoren und Regionen mit den besten Aussichten wird die Rendite diversifiziert und optimiert.

Tony Smedley – Schroders

Leiter Europäische Immobilienfonds

- Verfügt über mehr als 24 Jahre Berufserfahrung im Immobiliengeschäft
- Mitglied des Schroders Anlagekomitees
- Seit 1993 als Chartered Surveyor qualifiziert
- Mitglied des Investment Property Forum und bei der FSA zugelassen

Immobilienmarkt

1. Halbjahr 2017

Schweiz

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft

	2015	2016	2017	2018
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8,33	8,42 ¹	8,5 ²	8,6 ²
Jährl. Veränderung	1,1%	1,1% ¹	0,9% ²	0,9% ²
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP:				
jährl. Veränderung	0,8%	1,3%	1,4% ³	1,9% ³
Beschäftigung:				
jährl. Veränderung	0,9%	0,3%	0,4% ³	0,6% ³
Arbeitslosenquote	3,2%	3,3%	3,2% ³	3,1% ³
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Juli)	-19	-15	-3	-
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	-0,5%	-1,7%	-0,1% ⁴	-
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährl. Veränderung (Neu- und Umbau)	1,5%	-0,4%	-0,2%	-
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	-1,1%	-0,4%	0,5% ³	0,2% ³
10-jährige Festhypothek (jeweils Mai)	1,97%	1,65%	1,63%	-
Bundesobligationen (10 Jahre; jeweils Juli)	-0,04%	-0,54%	-0,06%	-

Zahlen in Hellblau: Prognose
¹ Prov. Daten BFS; ² Prognose Wüest Partner;
³ Prognose SECO Juni 2017; ⁴ Veränderung Januar bis Mai 2017

Ausgangslage

- Die konjunkturelle Erholung in den europäischen Staaten und den Schwellenländern setzt sich fort.
- Das Wachstum ist in den letzten drei Quartalen zwar unter den Prognosen ausgefallen. Aber die Schweizer Wirtschaft entwickelt sich erfreulich und der Aufschwung ist breit abgestützt.
- Der für das kommende Jahr erwartete Beschäftigungsaufbau könnte die Nachfrage nach Geschäftsflächen ankurbeln.
- Die Renditen der zehnjährigen Bundesobligationen waren zwar jüngst im positiven Bereich; der Anlagedruck hält aber an, da nicht mit einer baldigen Erhöhung des Leitzinssatzes gerechnet wird.
- Im ersten Halbjahr 2017 sind die Werte des SPI und der indirekten Immobilienanlagen angestiegen. Die Bruttoanfangsrenditen der direkten Anlagen sind nochmals zurückgegangen.
- Die Entwicklung von Immobilienprojekten steht weiterhin hoch in der Gunst der Investoren.

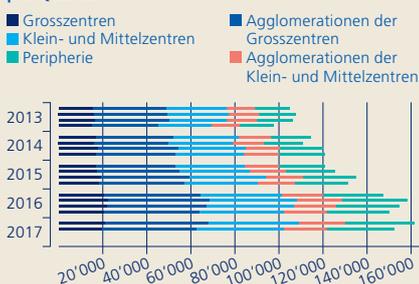
Mietwohnungen

- Das Hauptrisiko auf dem Mietwohnungsmarkt ist ein zunehmendes Überangebot. Es besteht eine Diskrepanz zwischen der starken Neubautätigkeit und der stagnierenden Nachfrage. 2017 dürfte das Bevölkerungswachstum zum ersten Mal seit zehn Jahren unter 1 Prozent liegen, da insbesondere die Nettomigration der ausländischen Wohnbevölkerung rückläufig ist.
- Gemäss den ausgestellten Baubewilligungen könnten im Jahr 2017 ungefähr 51'000 neue Einheiten für Wohneigentum und Mietwohnungen auf den Markt kommen. Somit wäre 2017 ein Überangebot von ca. 9'000 Mietwohnungen wahrscheinlich.
- Die Insertionsdauer für eine Mietwohnung lag im ersten Quartal 2017 bei 35 Tagen und damit ähnlich hoch wie die mittleren 34 Tage im Jahr 2016.
- Das aktuell stagnierende Angebot dürfte sich wieder erhöhen, und folglich könnten die Mietpreise dieses Jahr um rund 0,9 Prozent sinken.

Entwicklung der Mieten (Index 1. Quartal 2007 = 100)



Anzahl angebotener Mietwohnungen pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren – Mietwohnungen

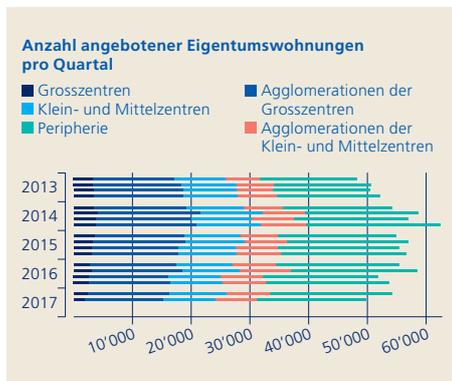
	Bestand (Stückzahl, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotsmiete (Median)	Spitzenmiete	Spitzenrendite	Gesamtrendite (MSCI, 2016)
Zürich	184'700	975,3	0,2%	3,8%	320	660	1,7%	8,6%
Bern	59'900	133,5	0,6%	4,7%	230	400	2,2%	8,3%
Basel	78'400	138,6	0,5%	4,9%	230	400	2,2%	8,5%
Lausanne	61'200	211,3	0,3%	4,5%	280	460	2,5%	8,5%
Genf	84'100	164,1	0,6%	3,7%	360	630	2,4%	9,1%
Schweiz	2'234'500	20'004,1	2,0%	6,8%	190	-	-	8,2%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017



Wohneigentum

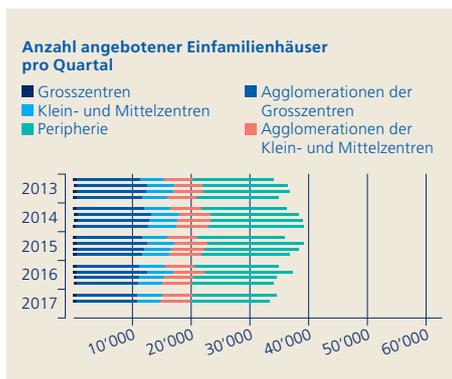
- Die Preise der Eigentumswohnungen sind zwischen Mitte 2016 und Mitte 2017 erneut gestiegen. Selbst die Transaktionspreise der sehr teuren Objekte, die im letzten Jahr noch um über 11 Prozent gefallen waren, haben sich im ersten Semester 2017 stabilisiert.
- Der Preisanstieg ist darauf zurückzuführen, dass das Angebot um 18 Prozent tiefer liegt als im Vorjahr. Mit 50'000 zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen war das Angebot in diesem Quartal so tief wie zuletzt 2013. Der Neubau dürfte langsam wieder anziehen.
- Im Durchschnitt steht heute eine Eigentumswohnung während zwei Monaten zum Verkauf; das sind zehn Tage weniger als vor einem Jahr.
- Die Transaktionspreise von einem durchschnittlichen Einfamilienhaus sind im ersten Semester 2017 um 2,6 Prozent gestiegen. Auch das hochpreisige Segment, dessen Preise im letzten Jahr rückläufig waren, verzeichnete einen mittleren Preisanstieg von 2,3 Prozent.
- Der Nachfrageüberschuss bei Einfamilienhäusern dürfte anhalten.



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren – Eigentumswohnungen

	Anzahl Objekte (2015)	Marktwert ¹ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotspreis ² (Median)	Transaktionspreis ²	Spitzenpreis ²
Zürich	24'900	33'510	975,3	0,2%	1,4%	11'800	12'770	26'000
Bern	11'700	9'510	133,5	0,0%	0,9%	6'880	7'580	14'200
Basel	14'900	15'170	138,6	0,0%	1,2%	8'550	9'450	15'100
Lausanne	11'200	12'280	211,3	0,1%	3,9%	9'260	10'550	21'500
Genf	21'300	30'550	164,1	0,2%	3,9%	11'530	13'590	30'600
Schweiz	993'000	792'440	20'004,1	0,5%	5,0%	6'690	6'800	–

¹ Anpassungen in der Berechnungsgrundlage, nicht mit Vorjahreswert vergleichbar; EWG: Marktwerte ohne PP.
² EWG: Preis in CHF/m²; EFH: Preis pro Haus Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren – Einfamilienhäuser

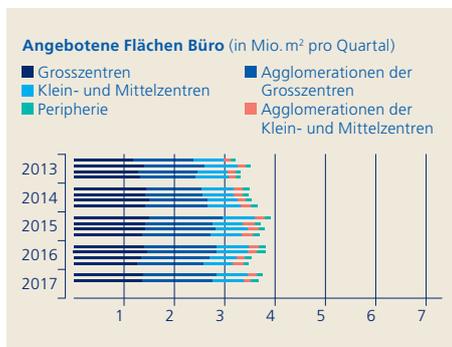
	Anzahl Objekte (2015)	Marktwert ¹ (Mio. CHF)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstandsquote (Juni 2016)	Angebotsziffer	Angebotspreis ² (Median)	Transaktionspreis ²	Spitzenpreis ²
Zürich	8'900	20'600	10,3	0,2%	0,8%	1'636'250	2'405'000	3'694'000
Bern	3'900	5'980	0,5	0,1%	1,0%	1'092'320	1'587'000	2'389'000
Basel	5'900	10'930	1,8	0,1%	1,0%	1'221'700	1'909'000	2'886'000
Lausanne	2'100	3'160	11,9	0,2%	8,8%	1'304'730	1'534'000	2'417'000
Genf	800	1'570	1,8	1,3%	8,9%	1'395'770	2'076'000	3'244'000
Schweiz	975'500	1'067'170	5'954,6	0,7%	3,4%	1'095'000	900'000	–

¹ Anpassungen in der Berechnungsgrundlage, nicht mit Vorjahreswert vergleichbar; EWG: Marktwerte ohne PP.
² EWG: Preis in CHF/m²; EFH: Preis pro Haus Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017



Geschäftsflächen

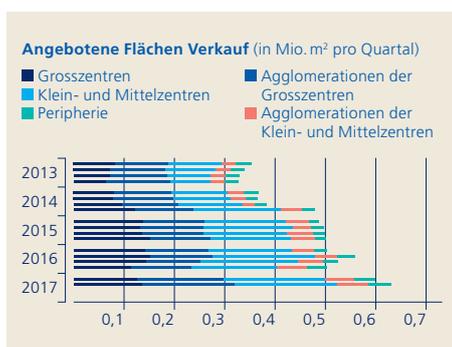
- Die Zahl der Arbeitsstellen im Dienstleistungssektor hat leicht zugenommen. Gleichzeitig ist die Anzahl neuer Büroflächen zurückgegangen, das Angebot bleibt mit 3,7 Millionen Quadratmetern aber hoch.
- Mitte 2017 lagen die Mieten für Schweizer Büroflächen um 0,4 Prozent unter den letztjährigen Werten.
- Besonders angespannt ist die Situation im Kanton Genf, wo die Nachfrage nach Büroflächen zurückgegangen ist und die Angebotsziffer während des zweiten Quartals 2017 bei über 14 Prozent lag.
- Auch 2017 erschweren strukturelle Veränderungen die Lage auf dem Verkaufsflächenmarkt. Die Umsatzzahlen des Einzelhandels sind zwischen Mai 2016 und 2017 inflationsbereinigt um 0,7 Prozent zurückgegangen. Besonders betroffen ist der Non-Food-Bereich (-1,4 Prozent).
- Die Mietpreise für Verkaufsflächen sind folglich in einem Jahr um 0,7 Prozent zurückgegangen. In der Genferseeregion haben sich die Preise nach den deutlichen Rückgängen wieder eingependelt.



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren – Büroflächen

	Bestand (m ² BGF, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstands- quote (Juni 2016)	Angebots- ziffer	Angebots- miete (Median)	Spitzen- miete	Spitzen- rendite	Gesamt- rendite (MSCI, 2016)
Zürich	9'671'400	49,3	2,6%	6,3%	350	870	2,4%	5,3%
Bern	2'194'100	41,1	4,5%	3,2%	240	480	2,5%	5,3%
Basel	4'523'200	925,5	1,6%	3,5%	250	340	2,8%	6,1%
Lausanne	2'147'300	90,5	2,4%	3,5%	290	460	3,1%	5,2%
Genf	3'544'500	5,1	4,0%	12,6%	480	870	2,6%	3,0%
Schweiz	55'123'600	2'606,9	-	6,7%	210	-	-	5,0%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren – Verkaufsflächen

	Bestand (m ² BGF, 2015)	Baugesuche (Mio. CHF)	Leerstands- quote (Juni 2016)	Angebots- ziffer	Angebots- miete (Median)	Spitzen- miete	Spitzen- rendite	Gesamt- rendite (MSCI, 2016)
Zürich	1'899'200	12,6	0,2%	1,6%	380	8'800	2,4%	5,6%
Bern	989'600	0,0	0,4%	1,8%	310	2'600	2,9%	6,1%
Basel	940'100	0,0	1,5%	2,2%	280	3'200	3,2%	2,1%
Lausanne	483'800	1,8	1,7%	4,6%	280	2'500	3,3%	6,8%
Genf	653'700	5,2	1,2%	7,1%	430	5'200	2,8%	3,9%
Schweiz	34'443'400	448,2	-	1,8%	240	-	-	4,7%

Stand, wo nicht anders vermerkt, 2. Quartal 2017

DIVERSIFIKATION FÜR IHR PORTFOLIO MIT DER ZÜRICH ANLAGESTIFTUNG

Immobilien Europa Direkt
(ISIN CH0183503272) Lancierung 2013
Zeichnungsmöglichkeiten: 31.03.2017,
30.06.2017, 30.09.2017



Indizierte Nettorendite in EUR von Zürich Anlagestiftung Immobilien Europa Direkt (ISIN CH0183503272)

Infrastruktur II
(ISIN:CH0283968714)
Lancierung Anfang 2017
Zeichnung bis Ende 2017



Indizierte Nettorendite in USD von Zürich Anlagestiftung Infrastruktur (ISIN CH0196438680)

Mit **Immobilien Europa Direkt** und **Infrastruktur** schützen Sie sich gegen Marktrisiken und erzielen gleichzeitig stabile Renditen. Beide Produkte sind speziell auf Schweizer Pensionskassen zugeschnitten.

London, Helsinki, Berlin – diversifizieren Sie Ihre Immobilienanlagen

Mit **Immobilien Europa Direkt** investieren Sie in kommerzielle Core- und Core Plus-Immobilien in den wirtschaftlich grössten Ländern West- und Nordeuropas.

Ihre Vorteile:

- breit diversifiziertes Portfolio
- stabile Renditen dank langfristiger Verträge und tiefer Leerstandsquoten
- keine Quellensteuer auf Erträge und Dividenden

Infrastrukturprojekte in Nordamerika und Europa

Die ideale Ergänzung zu Ihrem Portfolio

Die Anlagegruppe **Infrastruktur** legt hauptsächlich in stabile Brownfield Infrastrukturanlagen in Nordamerika und Europa an. Das Portfolio ist auch mit verschiedenen Instrumenten wie u.a. Co-Investments breit diversifiziert.

Ihre Vorteile:

- Brownfield Infrastrukturanlagen erwirtschaften stabile und vorhersehbare Erträge
- Reduziertes Risiko sowie geringe Korrelation zu Wirtschaftszyklen
- Inflationsschutz

FÜR WEITERE INFORMATIONEN BESUCHEN SIE UNS AUF WWW.ZURICH-ANLAGESTIFTUNG.CH. GERNE BERATEN WIR SIE AUCH PERSÖNLICH: TELEFON 044 628 78 88.

ZURICH VERSICHERUNG. FÜR ALLE, DIE IHR UNTERNEHMEN WIRKLICH LIEBEN.


ZURICH®

Eurozone



Wirtschaftsentwicklung

- Vor nicht allzu langer Zeit waren Europas Aussichten stark überschattet von drohenden US-Schutzzöllen, den anstehenden Brexit-Verhandlungen und den populistisch geprägten Wahlen in Frankreich und den Niederlanden. Nichtsdestotrotz vermochte die konjunkturelle Erholung in Europa an Fahrt aufzunehmen. Das Bruttoinlandprodukt der Europäischen Union (EU) ist im ersten Quartal dieses Jahres auf einer breit abgestützten Basis um insgesamt 2,1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gewachsen. Nicht nur das Zugpferd Deutschland verzeichnete solide Wachstumsraten, sondern auch bis anhin als eher belastet geltende Volkswirtschaften wie beispielsweise Frankreich oder Portugal entwickelten sich positiv. Auftrieb erhielt insbesondere die Exportwirtschaft nicht zuletzt dank des globalen Wirtschaftsaufschwungs. Frühindikatoren signalisieren denn auch eine Fortsetzung des positiven Konjunkturgangs.
- Mit dem proeuropäischen Wahlausgang in den Niederlanden und in Frankreich scheint der Reformelan zurückgekehrt. Beispielsweise durch die Flexibilisierung des Arbeitsmarkts strebt der Präsident der «Grande Nation» eine Senkung der Arbeitslosenquote an. Diese ist in der Europäischen Union weiterhin stark rückläufig.
- Im Zuge der sich aufhellenden wirtschaftlichen Aussichten hat sich die europäische Einheitswährung markant aufgewertet und ist gegenüber dem Dollar auf ein Zwei-Jahres-Hoch geklettert. Auch der Schweizer Franken musste gegenüber dem Euro deutlich an Stärke einbüßen. Obwohl der stärkere Euro zwar den konjunkturellen Aufschwung dämpft, begrenzen die Anleihekäufe der Europäischen Zentralbank (EZB) das Aufwertungspotenzial – zumindest bis Ende des Jahres. Bis dahin nämlich haben sich die Währungshüter zu den Anleihekäufen bekannt, welche die Märkte mit reichlich Liquidität versorgen. Angesichts der Konjunkturaufhellung werden jedoch die Rufe nach einer Straffung der Geldpolitik immer lauter. Sogar EZB-Präsident Mario Draghi äusserte sich zuletzt überaus optimistisch zur Lage der Eurozone, was die Aufwertung des Euros in den letzten Wochen zusätzlich befeuerte. So rücken das Ende der ultralockeren Geldpolitik und der Anfang der Zinsnormalisierung stetig näher. Dennoch ist nicht mit einer monetären Vollbremse zu rechnen. Die Zinsen werden für geraume Zeit auf tiefem Niveau verharren und damit konjunkturstützend wirken.
- Vorerst scheint auch die Gefahr eines Überschüssens der Inflation gebannt zu sein. Nachdem sich ein kontinuierlicher Teuerungsanstieg zu Beginn des Jahres abzeichnete, ist die Inflationsrate in den letzten Monaten auf 1,3 Prozent gesunken und hat sich damit wieder weiter vom EZB-Zielwert von knapp 2 Prozent entfernt. Die weniger volatile Kerninflation hingegen ist kürzlich auf 1,1 Prozent leicht angestiegen.

	Bevölkerung (in Mio.)	Bevölkerungswachstum (5-Jahresschnitt, in %)	Anteil städtische Bevölkerung (in %)	BIP pro Kopf (USD)	Wachstum Bürovermietung (in % J/J)	Arbeitslosenquote (in %)	Wüest Partner Rating
Schweden	9,8	1,1	86	50'050	2,3	7,4	10
Grossbritannien	65,1	0,7	83	43'902	1,5	5,4	3
Finnland	5,5	0,5	84	42'414	1,3	9,3	18
Dänemark	5,7	0,4	88	52'139	1,6	6,2	14
Deutschland	81,4	0,2	75	40'952	1,4	4,6	9
Niederlande	16,9	0,2	90	44'323	1,7	6,9	7
Frankreich	66,8	0,5	80	37'653	1,5	10,4	11



Immobilienmarkt

- Deutschland:** Die deutsche Wirtschaft setzte auch im zweiten Quartal dieses Jahres ihren Expansionskurs fort. Die Unternehmen blicken optimistisch in die Zukunft, sodass der Aufschwung auch am Arbeitsmarkt spürbar ist. Die positiven Fundamentaldaten spiegeln sich entsprechend am Markt für Büroimmobilien wider. Im ersten Halbjahr fiel der Flächenumsatz im mittelfristigen Vergleich überdurchschnittlich aus. Während die Neubautätigkeit der starken Nachfrage hinterherhinkt, zeichnet sich eine zunehmende Flächenknappheit in den grössten Büromärkten Deutschlands ab. In Einklang damit sind die Leerstände nochmals gesunken.
- Grossbritannien:** Während die Verhandlungen zum Austritt Grossbritanniens aus der EU mittlerweile angelaufen sind, bleibt die Unsicherheit um die politische und ökonomische Ausgestaltung hoch. Mit entsprechender Zurückhaltung reagieren Londons Büromieter, was auf den Vermietungsmarkt der Hauptstadt durchschlägt. So ist die Leerstandsrate seit der Brexit-Abstimmung im Sommer letzten Jahres leicht angestiegen. Im Zuge der Unsicherheit ist jedoch auch die Neubautätigkeit zurückgefahren worden, wobei primär nicht bereits vorvermietete Projekte aufgeschoben worden sind. Die Spitzenmieten wiederum sind geringfügig gesunken. Ausserhalb Londons hingegen verzeichneten die britischen Regionen ein sogar teilweise ansprechendes Mietzinswachstum. Am Anlegermarkt zeigt sich ein vorsichtig optimistisches Bild. Das Transaktionsvolumen ist deutlich angestiegen, jedoch von einer zurückhaltenden Vergleichsbasis während der Referendumszeit im letzten Jahr.
- Frankreich:** Frankreichs Wirtschaft verzeichnete nach verhaltenen Wachstumsraten in den letzten Jahren zuletzt einen gewissen Wachstumsschub. Das Land profitiert von einer neugewonnenen Zuversicht nach den Präsidentschaftswahlen. Im Zuge dessen ist auch mit einer Verbesserung der Situation am Arbeitsmarkt und einer insbesondere im Grossraum Paris anhaltend starken Nachfrage zu rechnen. In der Hauptstadt konnten sich die Spitzenmieten entsprechend auf hohem Niveau halten. Mit neuen konjunkturellen und politischen Lichtblicken hat sich ebenso das Investitionsklima im Land verbessert. Das Transaktionsvolumen hat im Jahresvergleich markant zugelegt und mit dem grossen Anlegerinteresse sind die Spitzenrenditen im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesunken.
- Skandinavien:** Das solide wirtschaftliche Umfeld im skandinavischen Raum hat auch am Büromarkt für positive Effekte gesorgt. Die Spitzenmieten in den grossen Städten sind weiter angestiegen. Kopenhagens Büromieter stehen – insbesondere im Zentrum – einem limitierten Angebot gegenüber, wodurch die Mieten im Jahresvergleich entsprechend zugelegt haben. Helsinki kämpft zwar noch immer mit hohen Leerständen, doch ein zaghaftes Mietzinswachstum – primär bei den Kernobjekten – ist dennoch zu verzeichnen.

	Bevölkerung (in Mio.)	Bevölkerungsdichte (Personen/km ²)	BIP pro Kopf (USD)	Miete Prime Büroflächen (USD/m ² /Jahr)	Prime Yield (Office) (in %)	Leerstandsquote (in %)	Wüest Partner Rating
London	12,4	1'792	53'693	1'542	3,50	4,4	1
Paris	12,0	996	58'742	848	3,10	6,7	6
Oslo	1,3	183	58'152	493	3,80	7,5	29
Stockholm	2,0	284	61'631	695	3,70	7,4	18
Frankfurt	2,5	652	56'652	499	3,80	9,7	17
Wien	2,8	307	46'361	334	4,00	5,6	32
Amsterdam	2,5	870	49'200	402	4,40	12,4	25

Asset Management

1. Halbjahr 2017

Immobilien Geschäft Schweiz

Highlights im Portfolio, getätigte Zeichnungen, Investitionen/Desinvestitionen, Projekte



Eigerstrasse 58/60, Bern (Bild: ZVG)
Liegenschaft aus Portfoliobestand

Bereits letztes Jahr haben wir den Verkauf einer Liegenschaft in Kloten aufgesetzt, welcher im ersten Halbjahr 2017 abgeschlossen wurde. In den letzten Jahren haben Themen wie die Wichtigkeit der Mieterbetreuung und des Leerstandsmanagements mehr und mehr an Bedeutung gewonnen; wir haben dies ebenfalls erkannt und diese Anliegen schon des Längeren verstärkt bearbeitet. Diesen Grundsätzen folgend waren wir an diversen Fronten tätig, um nachhaltige Mietzinseinnahmen zu generieren. Wir nehmen die lokalen Marktgegebenheiten sehr heterogen wahr. Allen gemeinsam ist, dass Vertragsverhandlungen längere Zeit in Anspruch nehmen, die Mieter im Allgemeinen anspruchsvoller geworden sind und aufgrund der Marktsituationen auch höhere Ansprüche durchsetzen können (z. B. mietfreie Zeit, Mieterausbaubeteiligung, vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten usw.). Die Verkürzung des Lebenszyklus von Geschäftsimmobilien bringt es mit sich, dass wir die Investitionsplanungen entsprechend verstärkt haben.

Ausblick – Portfolio

Unsere strategischen Grundsätze (Asset Management, Instandsetzungsmanagement und Realisierung adäquater Zukäufe) werden uns auch in den kommenden Monaten in unserem Tun leiten. Wir befinden uns aktuell in mehreren Verhandlungssituationen, welche zu einem Ausbau des Portfolios führen würden.

Quelle: Zurich IMRE

Mieteinheiten

	Einheiten Anzahl	Einheiten ohne Flä. %	Flächen m ²	Flächen %
Wohnen	292	0,0	19'987	16,0
Büro	174	0,0	46'236	37,1
Verkauf	82	1,2	20'830	16,7
Gewerbe/Industrie	11	0,0	19'658	15,8
Lager/Archiv	150	0,0	13'739	11,0
Gastronomie	7	0,0	752	0,6
Sondernutzung Betrieb	5	60,0	26	0,0
Nebennutzung Wohnen	17	0,0	565	0,5
Nebennutzung kommerziell	15	0,0	382	0,3
Parken innen	1'492	99,9	2'395	1,9
Parken aussen	155	100,0	0	0,0
Abstellplatz (Mot./Velo)	2	100,0	0	0,0
Aussenfläche	1	0,0	36	0,0
Nutzung ohne Fläche	24	100,0	0	0,0
Total/Mittelwert	2'427	69,1	124'606	100,0

Renditen

		Marktwert %
Bruttorendite	Aktuell	5,48
Bruttorendite	Annuität	5,59
Nettorendite	Annuität	3,78
Diskontierungssatz¹		3,76

¹ Mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen.

Mieterträge

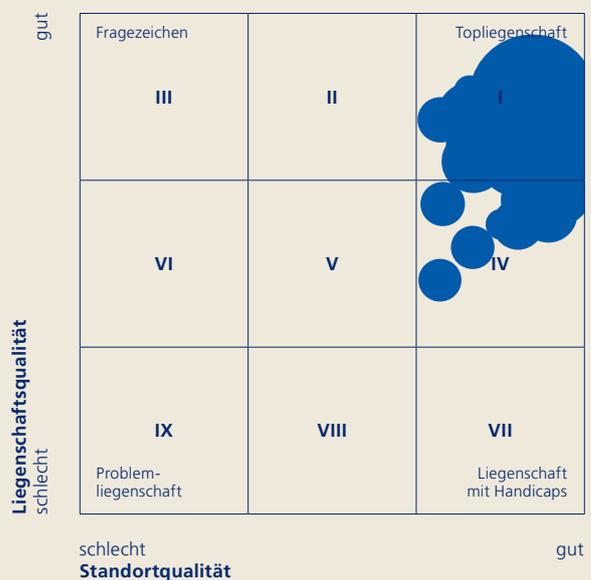
	Aktuell Total CHF	Aktuell Anteil %	Aktuell ² CHF p. m ²	Leerstand %	Potenzial Total CHF	Potenzial ² CHF p. m ²
Wohnen	4'379'499	14,0	219	8,4	5'296'572	265
Büro	13'926'740	44,5	301	5,6	12'748'251	276
Verkauf	6'336'353	20,2	302	15,7	6'686'031	321
Gewerbe	2'427'624	7,8	123	0,0	2'376'010	121
Sondernutzung	309'714	1,0	348	0,0	262'544	294
Andere	3'930'913	12,6	83	7,9	4'448'515	107
Total	31'310'843	100,0	230	7,8	31'817'922	234

² Für die Berechnung des Ertrages pro Fläche werden nur Einheiten berücksichtigt, welche über Flächenangaben verfügen.

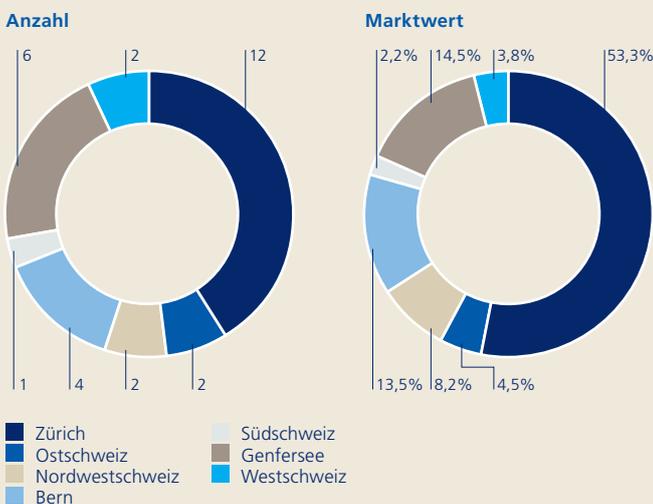
Liegenschaften nach Bauperiode

	Anzahl	Anzahl %	MW CHF	MW %
Vor 1900	5	17,2	43'732'000	7,7
1900–1940	1	3,4	12'860'000	2,3
1941–1950	2	6,9	22'850'000	4,0
1951–1960	2	6,9	29'360'000	5,1
1961–1970	4	13,8	55'101'000	9,6
1971–1980	6	20,7	119'550'000	20,9
1981–1990	6	20,7	222'220'000	38,9
1991–2000	2	6,9	37'060'000	6,5
2001–2010	1	3,4	28'510'000	5,0
Ab 2011	0	0,0	0	0,0
Unbekannt	0	0,0	0	0,0
Total	29	100,0	571'243'000	100,0

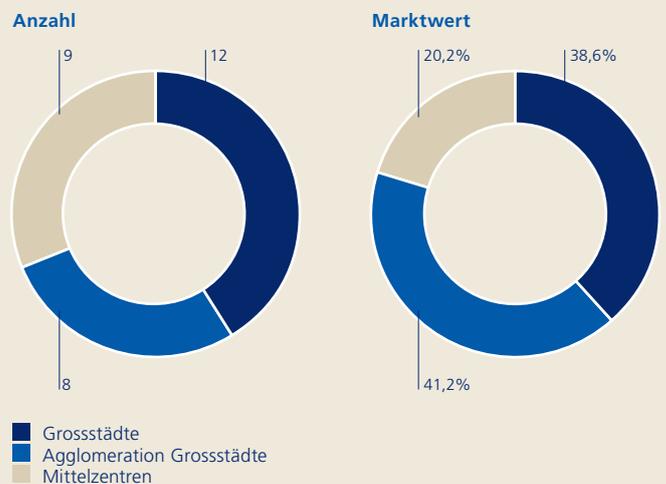
Marktmatrix



Liegenschaften nach Region



Liegenschaften nach Gemeindetyp



Immobilien Wohnen Schweiz

Highlights im Portfolio, getätigte Zeichnungen, Investitionen/Desinvestitionen, Projekte



Schlössliweg, Schaffhausen
(Bild: Zurich IMRE)

Das erste Halbjahr 2017 lag im Zeichen der langfristigen strategischen Ausrichtung des Portfolios, um weiterhin nachhaltige Renditen zu realisieren. So haben wir einen Studienauftrag für einen Ersatzneubau in einer attraktiven Zürcher Gemeinde abgeschlossen. An der Giesshübelstrasse in Zürich konnten wir mit Beendigung der umfangreichen Sanierungsarbeiten sämtliche Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Zudem wurden mehrere Baueingaben für Sanierungsprojekte eingereicht, eine Gesamtsanierung gestartet, und wir stehen kurz vor Beginn eines weiteren Gesamtsanierungsprojektes in Basel. Die Massnahmen verdeutlichen unser Bestreben, weiterhin konsequent in unseren Immobilienbestand zu investieren, sodass voraussichtlich in den nächsten Monaten ein Volumen von rund 13 Millionen Schweizer Franken in Renovationen und Sanierungen reinvestiert wird. Wir haben die aktuelle Marktlage genutzt, um sechs nicht mehr länger strategische Liegenschaften in Laufen, St. Margrethen und Zuchwil zu verkaufen. Das Gesamtvolumen der Verkäufe betrug rund 41 Millionen Schweizer Franken. In Luzern konnten wir einen Kauf von 1/2/3 Mehrfamilienhäusern in der Höhe von rund 14 Millionen Schweizer Franken tätigen. Weitere Transaktionen konnten wir nicht abschliessen, obwohl wir situativ an weiteren Zukäufen sehr interessiert waren, jedoch verschiedentlich überboten wurden.

Ausblick – Portfolio

Die Zunahme der Leerstände aufgrund der allgemeinen Angebotsausweitung sowie die leicht im Sinken begriffenen Abschlussmieten werden aus unserer Sicht die Renditeerwartungen der Investoren nicht noch weiter sinken lassen. Das Angebot von Investitionsobjekten an qualitativ schlechteren Lagen wird sich wohl weiter ausweiten.

Quelle: Zurich IMRE

Mieteinheiten

	Einheiten Anzahl	Einheiten ohne Flä. %	Flächen m ²	Flächen %
Wohnen	4'262	0,0	309'996	94,0
Büro	43	0,0	4'602	1,4
Verkauf	35	0,0	3'595	1,1
Gewerbe/Industrie	22	0,0	3'934	1,2
Lager/Archiv	70	11,4	2'619	0,8
Gastronomie	4	0,0	788	0,2
Freizeit/Kultur/Bildung	1	0,0	119	0,0
Sondernutzung Betrieb	3	66,7	9	0,0
Nebennutzung Wohnen	234	0,4	4'081	1,2
Nebennutzung kommerziell	8	0,0	102	0,0
Parken innen	2'661	99,8	6	0,0
Parken aussen	1'015	99,1	9	0,0
Abstellplatz (Mot./Velo)	43	100,0	0	0,0
Aussenfläche	7	100,0	0	0,0
Nutzung ohne Fläche	17	100,0	0	0,0
Total/Mittelwert	8'425	44,4	329'861	100,0

Renditen

		Marktwert %
Bruttorendite	Aktuell	4,82
Bruttorendite	Annuität	5,67
Nettorendite	Annuität	3,50
Diskontierungssatz¹		3,40

¹ Mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen.

Mieterträge

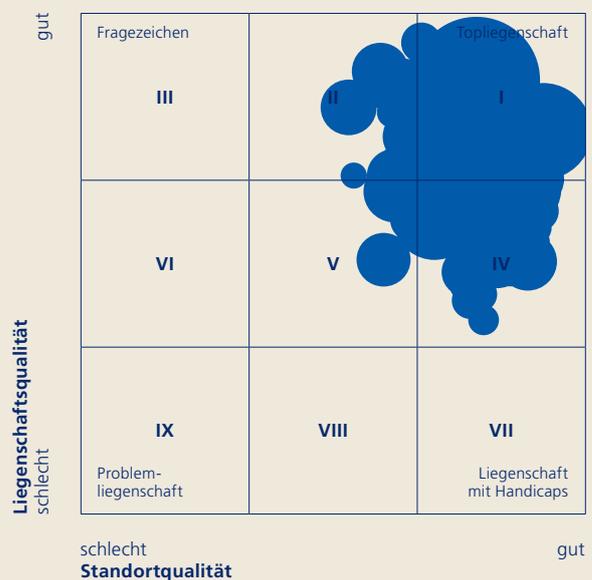
	Aktuell Total CHF	Aktuell Anteil %	Aktuell ² CHF p. m ²	Leerstand %	Potenzial Total CHF	Potenzial ² CHF p. m ²
Wohnen	60'575'477	88,2	195	9,0	73'883'823	238
Büro	1'080'802	1,6	235	3,4	1'158'515	252
Verkauf	983'086	1,4	273	0,0	938'260	261
Gewerbe	805'938	1,2	205	4,1	747'375	190
Sondernutzung	165'329	0,2	180	0,0	181'531	197
Andere	5'062'169	7,4	85	16,2	5'543'896	89
Total	68'672'800	100,0	195	9,2	82'453'400	235

²Für die Berechnung des Ertrages pro Fläche werden nur Einheiten berücksichtigt, welche über Flächenangaben verfügen.

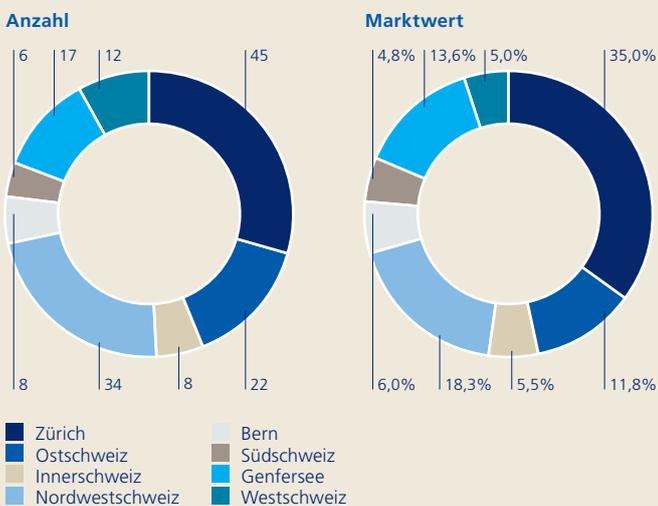
Liegenschaften nach Bauperiode

	Anzahl	Anzahl %	MW CHF	MW %
Vor 1900	3	2,0	11'726'000	0,8
1900–1940	14	9,2	91'546'000	6,4
1941–1950	10	6,6	54'863'000	3,9
1951–1960	19	12,5	163'932'000	11,5
1961–1970	28	18,4	253'807'000	17,8
1971–1980	25	16,4	268'987'000	18,9
1981–1990	31	20,4	272'340'000	19,1
1991–2000	3	2,0	34'877'000	2,4
2001–2010	4	2,6	54'250'000	3,8
Ab 2011	15	9,9	217'784'000	15,3
Unbekannt	0	0,0	0	0,0
Total	152	100,0	1'424'112'000	100,0

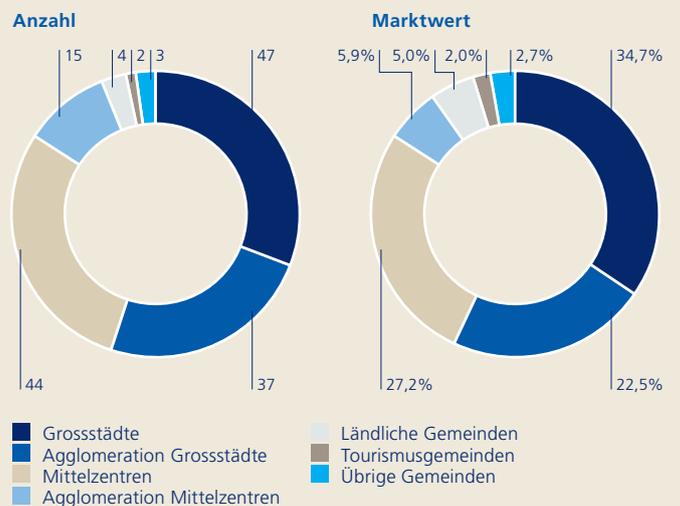
Marktmatrix



Liegenschaften nach Region



Liegenschaften nach Gemeindetyp



Immobilien Europa Direkt

Highlights im Portfolio, getätigte Zeichnungen, Investitionen/Desinvestitionen, Projekte



Résonance-Büroimmobilien in Paris-Bagneux
(Bild: Schroders)

Portfolio: Im ersten Halbjahr 2017 hat Immobilien Europa Direkt (IED) drei neue Investitionen getätigt. Neu zählt das Portfolio 28 Objekte (+3) in sieben Ländern (+1). Gleichzeitig konnte das Bestandsportfolio solides Wachstum verzeichnen, sodass das Portfolio insgesamt um 136 Millionen Euro auf rund 736 Millionen Euro gewachsen ist. Die Nettoeinnahmen sind von 29,5 Millionen Euro auf jährlich 36,7 Millionen Euro gestiegen. Gleichzeitig ist die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit mit stabilen 6,1 Jahren weiterhin langfristig abgesichert. In demselben Zeitraum ist die Mietzinsausfallquote von 4,22 Prozent auf 10,9 Prozent gestiegen. Diese Steigerung ist vor allem auf die neue Investition in Paris zurückzuführen.

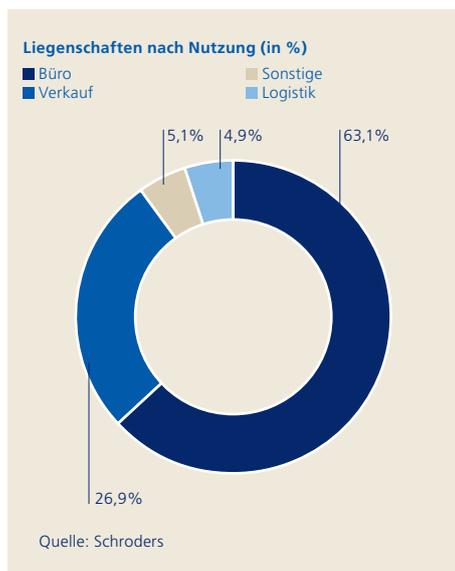
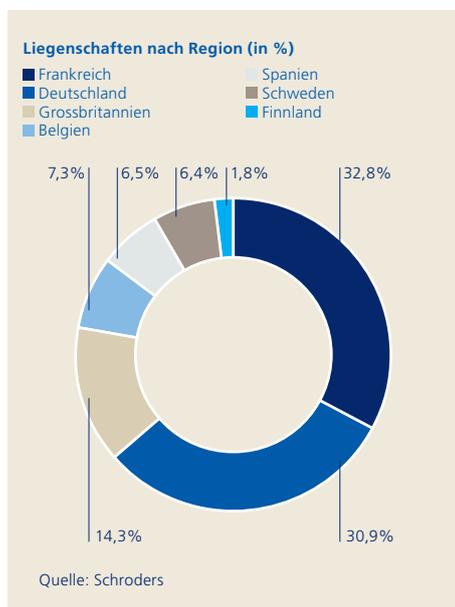
Zeichnungen: Bis Ende Juni wurden dieses Jahr neue Kapitalzusagen von insgesamt 19,6 Millionen Euro verzeichnet, davon 18,6 Millionen Euro im ersten Quartal. Neu zählt IED insgesamt 22 Investoren und dank regelmässiger Investitionen im ersten Halbjahr liegt die Zeichnungsrate aller Zusagen erfreulich hoch bei 96,2 Prozent.

Transaktionsmarkt: Trotz ungebrochener Wettbewerbsintensität auf den europäischen Immobilienmärkten konnte IED bis Juni drei neue Akquisitionen erfolgreich abschliessen. Dazu gehörten im Frühjahr die beiden bereits angekündigten Investitionen im schwedischen Rotebro (Einkaufszentrum, 45 Millionen Euro) und die Résonance-Büroimmobilien in Paris-Bagneux (50,1 Prozent Joint Venture für rund 65 Millionen Euro). Ebenfalls im Mai wurde das Metromar-Einkaufszentrum in Sevilla (50 Prozent Joint Venture für rund 29 Millionen Euro) in das Portfolio aufgenommen, die zweite Anlage für IED in Spanien.

Asset Management: Die aktive Bewirtschaftung des Portfolios wurde im ersten und zweiten Quartal ununterbrochen fortgesetzt. Die geplanten Ausbau- und Renovationsprojekte in Stockholm und Helsinki wurden vorangetrieben, während wichtige Vermietungserfolge in Berlin (Mollstrasse und Ostkreuz), München und Manchester verbucht werden konnten. Gleichzeitig wurde mit der Erstvermietung der Leerflächen in der neu erworbenen Liegenschaft Résonance in Paris begonnen.

Desinvestitionen: Es wurden im ersten Halbjahr keine Verkäufe getätigt.

Ausblick – Portfolio



Nach den Wahlen in den Niederlanden und Frankreich nimmt die politische Unsicherheit in Europa ab, während sich gleichzeitig die Wachstumsaussichten bei anhaltend niedrigen Zinsen weiter verbessern. Dieses Wachstum setzt sich in den europäischen Nutzermärkten fort, wo sich angesichts niedriger Leerstände und weiterhin nur moderater Fertigstellungen das Wachstumspotenzial der Mieten weiter erhöht. Insgesamt bleiben Immobilieninvestments somit attraktiv, auch wenn die Renditen sich auf niedrigem Niveau eingependelt haben. Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir weiterhin eine hohe Investmentaktivität bei starker Konkurrenz der Investoren untereinander, wodurch das Transaktionsvolumen leicht fallen und die Renditen gegebenenfalls nochmals minimal nach unten gehen könnten.

Fondsrendite

	Seit Lancierung (30.11.2013)	2014 (Kalenderjahr)	2015 (Kalenderjahr)	2016 (Kalenderjahr)	2017 (Kalenderjahr) (bis 30.06.2017)
Netto-Cashflow-Rendite¹	11,7%	3,0%	3,1%	3,4%	1,7%
Wertänderungsrendite	6,0%	4,8%	13,8%	0,2%	1,6%
Gesamtrendite	18,4%	8,0%	17,4%	3,6%	3,4%

Durchschnittliche Portfoliogrösse	EUR 109,9 Mio.	EUR 278,2 Mio.	EUR 503,0 Mio.	EUR 573,7 Mio.
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

¹Die Netto-Cashflow-Renditen werden durch den Zeitpunkt der Immobilienkäufe zum Teil stark beeinträchtigt. Die Netto-Cashflow-Rendite des Portfolios wird steigen, sobald einzelne Immobilien für eine volle Berichtsperiode im Bestand sind.

Portfolio-Highlights (per 30.06.2017)

Lancierung	Januar 2013
Anzahl Investoren	22
Anzahl Liegenschaften	28
Kapitalzusagen	EUR 517,6 Mio.
Zeichnungsrate	96,2%
Gesamtfondsvermögen (GAV)	EUR 789 Mio.
Nettofondsvermögen (NAV)	EUR 587,2 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	24,7%
TERisa GAV	0,99%
TERisa NAV	1,31%

Das Portfolio im Überblick

	Liegenschaften Anzahl	Mietfläche m ²	Mieter Anzahl	Mietertrag EUR 1'000/Anteil	Marktmiete EUR Mio./Anteil	Leerstand %	WAULT Break ¹ Jahre	Fremdfinanzierung EUR Mio./%
Deutschland	7	126'000	111	12'337/ 34%	13,8/ 31%	2,14	5,2	65,4/28,8%
Frankreich	9	72'000	46	9'943/ 27%	12,9/ 29%	18,92	6,1	30,1/12,4%
Grossbritannien	2	76'000	74	5'306/ 14%	6,9/ 16%	7,76	9,0	46,1/43,9%
Belgien	6	37'000	15	2'891/ 8%	3,2/ 7%	7,34	4,0	9,0/18,7%
Spanien	2	30'000	52	3'193/ 9%	3,2/ 7%	1,10	4,4	11,7/21,8%
Schweden & Finnland	2	25'000	21	3'042/ 8%	4,3/ 10%	30,38	8,8	19,5/32,6%
Total	28	366'000	319	36'712/100%	44,3/100%	10,94	6,1	181,8/24,7%

¹WAULT Break: weighted average unexpired lease term at next break bzw. durchschnittliche Restmietdauer bis zum nächsten Kündigungstermin

Performanceübersicht

Immobilien Geschäft Schweiz

Eckdaten

Asset Manager	ZIMRE
ISIN	CH0032598069
Bloomberg Ticker	ZAIMMGS SW
Benchmark	KGAST Immo-Index Commercial (KGAST COMM)
Ausgabe	07.2007
Geschäftsjahr	1.1.–31.12.
Währung	CHF
Risikowährung	CHF
Vermögen (in Mio.)	564,09
Inventarwert (NAV)	1'643.47
Verwaltungsgebühr	0,40%
TER (gemäss KGAST)	0,64%
Spread	Max. 7,00%
Ausgabe/Rücknahme	Wöchentlich

Weitere Informationen unter www.zurichinvest.ch

Anlageuniversum

Die Anlagegruppe «Immobilien Geschäft Schweiz» investiert mehrheitlich in Geschäftsliegenschaften. Die jährliche Immobilienbewertung erfolgt durch den Schweizer Marktführer Wüest Partner. Das Management wird vom erfahrenen Team der Zurich IMRE AG ausgeführt. Die Immobilien sind von der Grösse, der Altersstruktur sowie der geographischen Verteilung diversifiziert.

Rendite (netto in %, in CHF)

	Zurich	Benchmark
1 Monat	-0,36	0,28
3 Monate	1,51	1,06
Laufjahr	2,60	2,20
1 Jahr p. a.	5,36	5,72
5 Jahre p. a.	4,24	5,67
10 Jahre p. a.	-	-
Seit Ausgabe p. a.	5,14	5,52

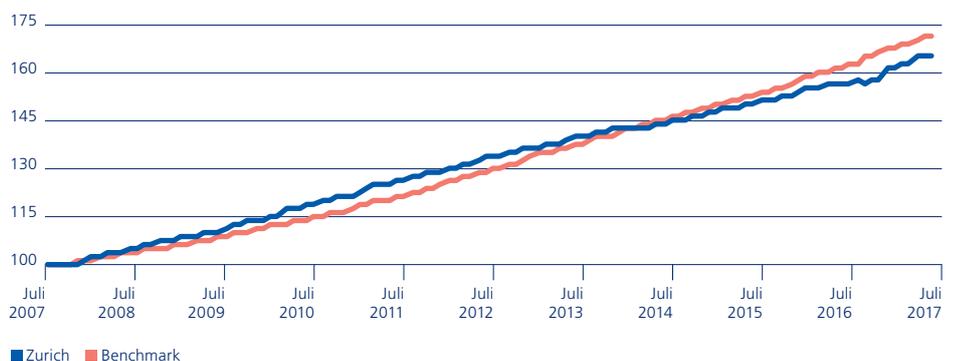
Volatilität (in %)

	Zurich	Benchmark
1 Jahr p. a.	2,45	0,65
5 Jahre p. a.	1,30	0,58
10 Jahre p. a.	-	-
Seit Ausgabe p. a.	1,10	0,54

KGAST-Kennzahlen (in %, halbjährlich)

	Zurich
Ausschüttungsquote	0,00
Ausschüttungsrendite	0,00
Betriebsaufwandsquote (TERisa) GAV	0,31
Betriebsaufwandsquote (TERisa) NAV	0,33
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79,74
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,60
Fremdfinanzierungsquote	1,49
Mietzinsausfallquote	8,67
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,42

Wertentwicklung (netto, indiziert)



Immobilien Wohnen Schweiz

Eckdaten

Asset Manager	ZIMRE
ISIN	CH0018192903
Bloomberg Ticker	ZAIMMWS SW
Benchmark	KGAST Immo-Index Residential (KGAST RESI)
Ausgabe	04.2004
Geschäftsjahr	1.1.–31.12.
Währung	CHF
Risikowährung	CHF
Vermögen (in Mio.)	1'353,61
Inventarwert (NAV)	2'445,53
Verwaltungsgebühr	0,40%
TER (gemäss KGAST)	0,67%
Spread	Max. 7,00%
Ausgabe/Rücknahme	Wöchentlich

Weitere Informationen unter www.zurichinvest.ch

Anlageuniversum

Die Anlagegruppe «Immobilien Wohnen Schweiz» investiert in Wohnliegenschaften. Die jährliche Immobilienbewertung erfolgt durch den Schweizer Marktführer Wüest Partner. Das Management wird vom erfahrenen Team der Zurich IMRE AG ausgeführt. Die Immobilien sind von der Grösse, der Altersstruktur sowie der geographischen Verteilung gut diversifiziert.

Rendite (netto in %, in CHF)

	Zurich	Benchmark
1 Monat	1,07	0,48
3 Monate	2,42	1,40
Laufjahr	3,64	2,36
1 Jahr p. a.	8,16	5,88
5 Jahre p. a.	7,79	5,70
10 Jahre p. a.	7,19	5,54
Seit Ausgabe p. a.	7,03	5,28

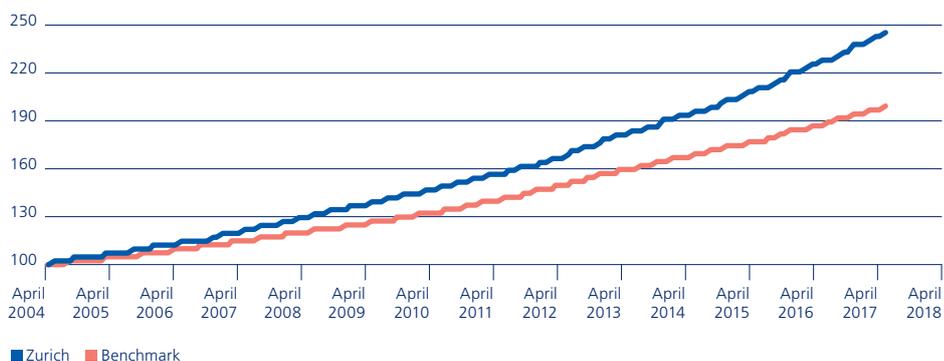
Volatilität (in %)

	Zurich	Benchmark
1 Jahr p. a.	1,85	0,65
5 Jahre p. a.	1,79	0,58
10 Jahre p. a.	1,37	0,54
Seit Ausgabe p. a.	1,27	0,52

KGAST-Kennzahlen (in %, halbjährlich)

	Zurich
Ausschüttungsquote	0,00
Ausschüttungsrendite	0,00
Betriebsaufwandsquote (TERisa) GAV	0,34
Betriebsaufwandsquote (TERisa) NAV	0,38
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,32
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,61
Fremdfinanzierungsquote	3,88
Mietzinsausfallquote	6,81
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,18

Wertentwicklung (netto, indiziert)



Immobilien Europa Direkt

Eckdaten

Asset Manager	Schroders
ISIN	CH0183503272
Bloomberg Ticker	ZAIEUDP SW
Benchmark	Keine Benchmark
Ausgabe	12.2012
Geschäftsjahr	1.1.–31.12.
Währung	EUR
Risikowährung	EUR
Vermögen (in Mio.)	587,20
Inventarwert (NAV)	1'287,55
Verwaltungsgebühr	0,70%
TER (gemäss KGAST)	0,95%
Spread	Max. 3,00%
Ausgabe/Rücknahme	Siehe Prospekt

Weitere Informationen unter www.zurichinvest.ch

Anlageuniversum

Immobilien Europa Direkt investiert europaweit in direkt gehaltene, vorwiegend kommerzielle Immobilien. Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Länder West- und Nordeuropas und umfasst schwerpunktmässig Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, Skandinavien sowie die Beneluxstaaten. Der Anlagefokus liegt auf Direktinvestitionen in «Core-» oder «Core Plus-» Immobilien.

Rendite (netto in %, in EUR)

	Zurich	Benchmark
3 Monate	1,36	–
Laufjahr	3,36	–
1 Jahr p. a.	6,40	–
5 Jahre p. a.	–	–
10 Jahre p. a.	–	–
Seit Ausgabe p. a.	7,31	–

Volatilität (in %)

	Zurich	Benchmark
1 Jahr p. a.	2,85	–
5 Jahre p. a.	–	–
10 Jahre p. a.	–	–
Seit Ausgabe p. a.	6,97	–

KGAST-Kennzahlen (in %, halbjährlich)

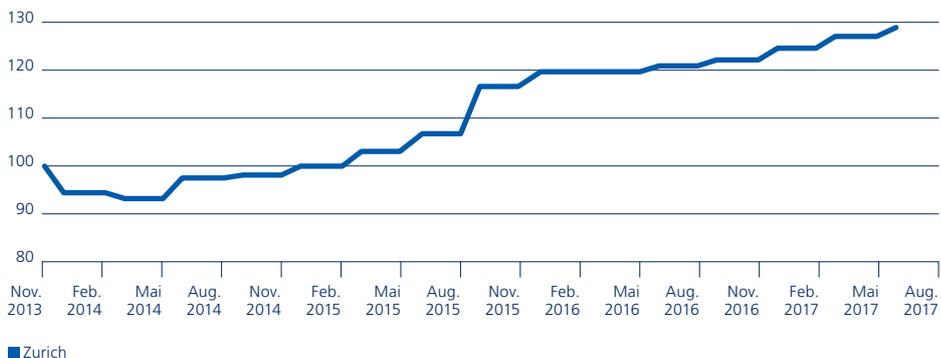
	Zurich
Ausschüttungsquote	0,00
Ausschüttungsrendite	0,00
Betriebsaufwandsquote (TERisa) GAV*	0,99
Betriebsaufwandsquote (TERisa) NAV*	1,31
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,37
Eigenkapitalrendite (ROE)	3,25
Fremdfinanzierungsquote	24,71
Mietzinsausfallquote	8,03

*TERisa-Kennzahlen annualisiert

Nutzungsstruktur (in %)

	Zurich
Büro/Gewerbe	63,13
Gewerbe	26,88
Logistik	4,87
Übrige	5,12

Wertentwicklung (netto, indiziert)



Glossar

Direkte bzw. indirekte Immobilienanlage

Direkte Immobilienanlagen sehen den direkten Kauf bzw. Erwerb von Immobilien seitens natürlicher oder juristischer Personen vor. Aus steuerlichen oder sonstigen Gründen kann diese Anlage über eine Holdinggesellschaft oder sogenannte Zweckgesellschaften (Special Purpose Vehicles) getätigt werden. Indirekte Immobilienanlagen hingegen sehen den Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften oder Immobilienfonds vor.

Gesamtvermögen (GAV)

Gesamtvermögen der Anlagegruppe inklusive Barbeständen und Fremdkapital.

Net Asset Value (NAV)

NAV, Nettoinventarwert oder innerer Wert; entspricht dem konsolidierten Bruttovermögen abzüglich konsolidierter Verbindlichkeiten.

Spread

Abrechnung zu einem festen Ausgabeaufschlag bzw. Rücknahmeabschlag (Verwässerungsschutz der Fondsperformance).

TER gemäss KGAST

Die Angabe entspricht der Betriebsaufwandquote (Total Expense Ratio) im letzten abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. 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 historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar.

Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb von Finanzprodukten dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung bzw. der Beurteilung Dritter.

Die Angaben stellen keine Entscheidungshilfen für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungen dar. Sämtliche Dokumente, welche die rechtlichen Grundlagen für eine Investition bilden, können bei Zurich Invest AG resp. der Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Diese Dokumentation darf ohne schriftliche Genehmigung von Zurich Invest AG weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergeleitet werden. Insbesondere sind die Angaben nicht zum Vertrieb in die USA bestimmt. Die in dieser Dokumentation erwähnten Finanzprodukte dürfen weder in den USA angeboten noch dürfen sie an in den USA steuerpflichtige Personen verkauft werden.

Zürich Anlagestiftung
Postfach, CH-8085 Zürich
Telefon +41 (0)44 628 78 88, Fax +41 (0)44 629 18 66
anlagestiftung@zurich.ch, www.zurich-anlagestiftung.ch

52351-1709

