

Immobilien Europa Direkt

Innovative und massgeschneiderte Anlagelösung für Schweizer Pensionskassen

Immobilien sind ein wichtiges Element für die erfolgreiche Vermögensanlage. Die geringe Korrelation mit den Aktien- und Obligationenmärkten verbessert das Risiko-Rendite-Verhältnis in einem Portfolio substantiell.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- **Direktanlagen in Europa – einem der grössten Immobilienmärkte der Welt**
- **Sorgfältig ausgewähltes Liegenschaftsangebot in vielversprechenden europäischen Metropolen und Städten**
- **Attraktive und stabile Anlagerenditen mit dem Vorteil internationaler Diversifikation**
- **Professionelle und konsequente Umsetzung eines durchdachten Produktkonzepts**
- **Innovative, transparente und kosteneffiziente Struktur**
- **Schroders als erfahrener und erfolgreicher Vermögensverwalter mit langjährigem Performancenachweis und weltweit lokaler Präsenz**
- **Überwachung des Vermögensverwalters durch die Zurich Invest AG**

Anlageuniversum

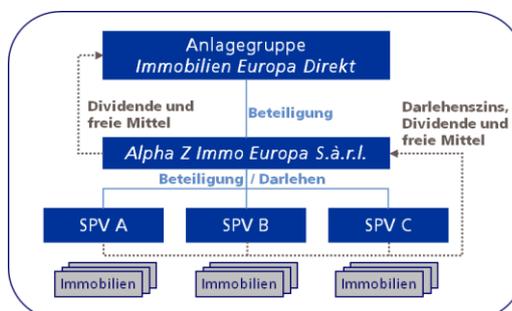
Immobilien Europa Direkt investiert europaweit, mit Ausnahme der Schweiz, in direkt gehaltene, vorwiegend kommerzielle Immobilien. Das Anlageuniversum bezieht sich auf die wirtschaftlich grössten Länder West- und Nordeuropas und umfasst schwerpunktmässig, aber nicht ausschliesslich, Deutschland, Frankreich, Grossbritannien, Skandinavien sowie die Beneluxstaaten.

Der Anlagefokus liegt auf Direktinvestitionen in «Core-» oder «Core Plus-» Immobilien mit langfristigen Mietverträgen und hohem Vermietungsgrad. Die in Frage kommenden Immobilien berücksichtigen überwiegend eine kommerzielle Nutzung in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Logistik.

Anlageprozess

Investitionen in Immobilien Europa Direkt werden über sogenannte Zweckgesellschaften («SPVs») ausgestaltet, welche von der Zürich Anlagestiftung in einer Holdinggesellschaft luxemburgischen Rechts gehalten werden.

Die Anleger verpflichten sich, eine Kapitalzusage zu stellen, welche von der Anlagestiftung über einen gewissen Zeitraum abgerufen wird. Nach der Kapitalzusage investiert die Anlagegruppe in Form von Beteiligungen und Darlehen (via Holdinggesellschaft oder SPV) in gewerbliche Immobilien. Die erwirtschafteten Gewinne werden in Form einer Dividende, eines Darlehenszinses an die Holdinggesellschaft oder durch Rückzahlung freier Mittel an die Anlagegruppe weitergeleitet.



Manager

Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Schroders verwaltet weltweit mehr als 280 Milliarden Schweizer Franken und gehört damit zu den grössten Vermögensverwaltern. Im Bereich Immobilien verfügt Schroders über ein umfangreiches Immobiliennetzwerk mit rund 100 Spezialisten in ganz Europa. Bereits seit 1971 verwaltet Schroders Fonds mit einem Gesamtvolumen von derzeit mehr als 14 Milliarden Schweizer Franken.

Immobilien Europa Direkt

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.

Angaben per 30.09.2017

Eckdaten

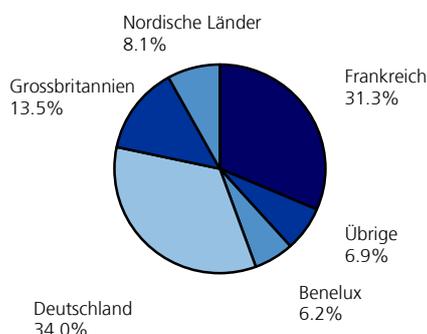
Asset Manager	Schroders
ISIN	CH0183503272
Bloomberg Ticker	ZAIEUDP SW
Benchmark	Keine Benchmark
Ausgabe	12.2012
Geschäftsjahr	1.1. - 31.12.
Currency	EUR
Risikowährung	EUR
Vermögen (in Mio.)	612.57
Inventarwert (NAV)	1'300.38
Verwaltungsgebühr	0.70%
TER (gemäss KGAST)	0.95%
Spread	Max 3.00%
Ausgabe/Rücknahme	Siehe Prospekt

Weitere Informationen unter www.zurichinvest.ch

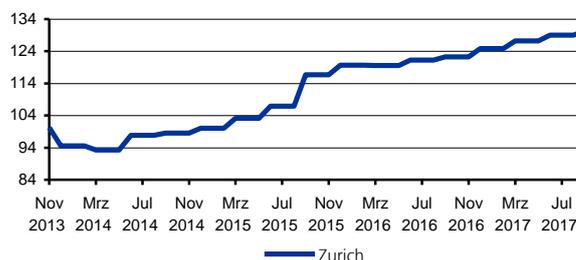
Nutzungsstruktur (in %)

	Zurich
Büro / Gewerbe	60.62
Gewerbe	29.84
Logistik	4.66
Übrige	4.88

Liegenschaften nach Standort (in %)



Wertentwicklung (netto, indiziert)



Rendite (netto in %, in EUR)

	Zurich	Benchmark
3 Monate	1.00	-
Laufjahr	4.39	-
1 Jahr p.a.	6.54	-
5 Jahre p.a.	-	-
10 Jahre p.a.	-	-
Seit Ausgabe p.a.	7.09	-

Volatilität (in %)

	Zurich	Benchmark
1 Jahr p.a.	2.87	-
5 Jahre p.a.	-	-
10 Jahre p.a.	-	-
Seit Ausgabe p.a.	6.75	-

KGAST- Kennzahlen (in %)

	Zurich
Ausschüttungsquote	0.00
Ausschüttungsrendite	0.00
Betriebsaufwandquote (TERisa) GAV	0.95
Betriebsaufwandquote (TERisa) NAV	1.26
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.03
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.23
Fremdfinanzierungsquote	23.47
Mietzinsausfallquote	8.62

* TERisa Kennzahlen annualisiert

Fremdwährungen (in %)

	Zurich
EUR	83.02
SEK	6.97
GBP	10.01
CHF	0.00
USD	0.00

Risikokennzahlen für weitere Zeitperioden

	1 Jahr p.a.	5 Jahre p.a.	10 Jahre p.a.	Seit Ausgabe p.a.
Sharpe Ratio	2.53			1.13
Tracking Error p.a.				
Information Ratio				
Jensen's Alpha (in %)				

Übersicht Nettoerenditen (in %)

	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	YTD
2017			1.97			1.36			1.00				4.39
2016			-0.08			1.44			0.87			2.06	4.34
2015			3.14			3.68			9.08			2.58	19.66
2014			-1.35			4.90			0.65			1.54	5.75
2013												-5.65	-5.65

¹ 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.

² Spread: Abrechnung zu einem festen Ausgabeaufschlag bzw. Rücknahmeabschlag (Verwässerungsschutz der Fondspersormance)

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 Entscheidungshilfe für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungen dar. Sämtliche Dokumente, welche die rechtlichen Grundlagen für eine Investition bilden, können bei der Zurich Invest AG resp. Zürich Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Diese Dokumentation darf ohne schriftliche Genehmigung von Zurich Invest AG weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergeleitet werden.