

# Immobilien - Geschäft Schweiz

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

- **Bausteine zur flexiblen Umsetzung der Anlagestrategie einer Vorsorgeeinrichtung**
  - **Verbesserung des Risiko-/ Ertragsverhältnisses von Portfolios, bereits mit kleinem Kapitaleinsatz**
  - **Hoher Anspruch an Qualität, Lage und Nachhaltigkeit**
  - **Ausgewiesene Immobilienspezialisten**
  - **Breit diversifizierte und transparente Anlagen**
  - **Geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen**
  - **Attraktive Konditionen**
- 

### Anlageuniversum

Die Anlagegruppe investiert hauptsächlich in Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Die Immobilien sind von der Grösse, der Altersstruktur sowie der geografischen Verteilung diversifiziert. Der Einzelwert einer Anlage darf nicht mehr als 15% des Portfolio-Wertes überschreiten. Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich durch relativ stabile Marktwerte und geringe Volatilität aus. Die Rendite kann durch den Einsatz von Fremdkapital optimiert werden.

Geschäftsliegenschaften zeichnen sich in der Regel durch langfristige Mietverträge und relativ tiefe Unterhaltskosten aus. Die Rendite fällt tendenziell höher aus als bei Wohnliegenschaften.

### Anlageprozess

Mit den professionell verwalteten Immobilienanlagen der Zürich Anlagestiftung erhalten Einrichtungen der beruflichen Vorsorge bereits mit kleinen Anlagevolumen eine breite Diversifikation.

Die jährliche Immobilienbewertung erfolgt durch den unabhängigen Experten Wüest & Partner AG. Das Management wird vom erfahrenen Team der Zurich IMRE AG geführt.

### Manager

Zurich IMRE AG

Die Zurich IMRE AG, eine Tochtergesellschaft der Zurich Insurance Group AG, ist verantwortlich für das Portfolio-Management sowie das Investment-Management für Immobilienanlagen der Zürich Anlagestiftung und der Zurich Gruppe in der Schweiz.

## Immobilien - Geschäft Schweiz

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.

Angaben per 31.10.2017

### Eckdaten

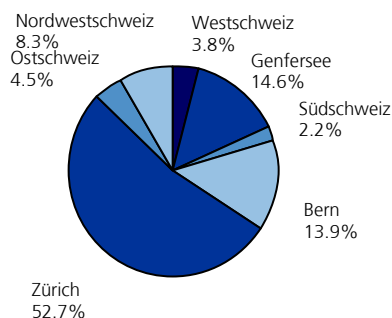
Asset Manager	Zurich IMRE AG
ISIN	CH0032598069
Bloomberg Ticker	ZAIMMGS SW
Benchmark	KGAST Immo-Index
Ausgabe	07.2007
Geschäftsjahr	1.1. - 31.12.
Currency	CHF
Risikowährung	CHF
Vermögen (in Mio.)	564.78
Inventarwert (NAV)	1'648.37
Verwaltungsgebühr	0.40%
TER ( gemäss KGAST)	0.64%
Spread	Max. 7.00%
Ausgabe/Rücknahme	Wöchentlich

Weitere Informationen unter [www.zurichinvest.ch](http://www.zurichinvest.ch)

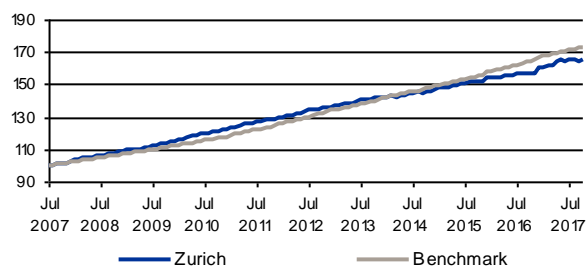
### Nutzungsstruktur (in %)

	Zurich
Büro	37.10
Verkauf	20.80
Einzelhandel	15.30
Wohnen	14.80
Übrige	12.00

### Liegenschaften nach Standort (in %)



### Wertentwicklung (netto, indiziert)



### Rendite (netto in %, in CHF)

	Zurich	Benchmark
1 Monat	0.27	0.40
3 Monate	0.03	1.25
Laufjahr	2.90	3.84
1 Jahr p.a.	5.25	5.20
5 Jahre p.a.	4.02	5.57
10 Jahre p.a.	5.00	5.50
Seit Ausgabe p.a.	5.00	5.50

### Volatilität (in %)

	Zurich	Benchmark
1 Jahr p.a.	2.45	0.55
5 Jahre p.a.	1.33	0.58
10 Jahre p.a.	1.13	0.54
Seit Ausgabe p.a.	1.12	0.54

### KGAST- Kennzahlen (in %, halbjährlich)

	Zurich
Ausschüttungsquote	0.00
Ausschüttungsrendite	0.00
Betriebsaufwandquote (TERisa) GAV	0.31
Betriebsaufwandquote (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

## Risikokennzahlen für weitere Zeitperioden

	1 Jahr p.a.	5 Jahre p.a.	10 Jahre p.a.	Seit Ausgabe p.a.
Sharpe Ratio	2.45	3.32	4.22	4.21
Tracking Error p.a.	2.12	1.39	1.20	1.19
Information Ratio	0.03	-1.12	-0.41	-0.42
Jensen's Alpha (in %)	-11.54	2.82	3.62	3.57

## Übersicht Nettoerenditen (in %)

	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	YTD
2017	0.44	0.34	0.29	1.68	0.19	-0.36	0.27	0.17	-0.41	0.27			2.90
2016	0.38	0.34	0.01	0.48	0.32	0.01	0.27	0.32	-0.46	0.27	0.31	1.96	4.29
2015	0.38	0.37	0.09	0.34	0.33	0.67	0.32	0.32	-0.09	0.32	0.32	0.95	4.41
2014	0.29	0.39	-0.33	0.39	0.36	0.50	0.36	0.47	-0.37	0.42	0.39	0.72	3.64
2013	0.33	0.62	0.09	0.38	0.38	0.68	0.35	0.40	0.17	0.36	0.37	0.07	4.28
2012	0.35	0.36	0.33	0.34	0.58	1.08	0.31	0.07	0.60	0.37	0.38	0.19	5.06
2011	0.79	0.54	0.82	0.43	0.39	0.35	0.47	0.35	0.60	0.33	0.31	0.54	6.08
2010	0.47	0.43	1.53	0.43	0.37	0.50	0.36	0.37	0.65	0.34	0.33	0.39	6.34
2009	0.41	0.42	0.08	0.42	0.43	0.43	0.41	0.89	0.62	0.42	0.49	0.44	5.59
2008	0.37	0.47	0.81	0.40	0.42	0.63	0.35	0.36	0.80	0.31	0.31	0.57	5.95
2007								0.42	0.37	0.36	0.43	1.06	2.66

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.