

# Diversifikation mit Auslandsimmobilien schafft Mehrwert



Durchschnitt ein Volumen von € 3.4 Milliarden (über einen Zeitraum von 12 Monaten) umgesetzt worden ist, multipliziert sich im gleichen Zeitraum das globale Transaktionsvolumen pro Jahr auf ca. € 500 Milliarden.

## 2. Attraktives Renditepotenzial

Im Vergleich zu den Schweizer Ankaufsrenditen im Spitzensegment von 2–3 % können die meisten europäischen Core-Immobilien immer noch von 3,5–4,5 % (NAR) erworben werden, während die Ankaufsrenditen in etablierten US-Märkten (ca. 5 %), und Australien (>6 %) noch etwas höher sind. Insgesamt können Investoren im Ausland eine Gesamtrendite von 5–7 % p. a. (in USD) erwarten.

## 3. Vorteilhafte regionale Diversifikation

Schweizer Investoren dürften künftig wieder verstärkt von Diversifikationsvorteilen profitieren. Diese hatten in den letzten 10 Jahren stark abgenommen, da der Schweizer Markt laut IPD/ MSCI als einziger weltweit nicht von einer Wertkorrektur während der globalen Finanzkrise betroffen war. Seit 2013 zeigen die Daten jedoch eine stetige Abnahme der Korrelation zwischen der Schweiz und dem Ausland, was vor allem auf die fehlende Dynamik im Schweizer Büromarkt zurückzuführen ist. Und auch der Blick auf die Schweizer Immobilienblase in den 1990er Jahre belegt die Notwendigkeit der Portfolio-Diversifikation.

## 4. Hohe Liquidität und breite Sektorauswahl

Die institutionellen Schweizer Immobilienbestände werden durch den Wohnungssektor dominiert. Im repräsentativen IPD/ Wüest Partner-Immo-

Lange Zeit gab es für Schweizer Immobilieninvestoren nur wenig Anlass über ein verstärktes Engagement im Ausland nachzudenken. Der andauernde «Super-Zyklus» auf den Kapital- und Mietermärkten sorgt seit Ende der 90er Jahre dafür, dass die Marktwerte selbst während der globalen Finanzkrise stetig anstiegen, Mietausfälle ausblieben und stabile Cash-Renditen erwirtschaftet wurden. Die Rahmenbedingungen für Zukäufe werden jedoch immer anspruchsvoller und die Renditen der Bestände werden verwässert. Dies führt dazu, dass Pensionskassen vermehrt Auslandsinvestitionen in Erwägung ziehen. Bei Auslandsinvestitionen kann eine Pensionskasse von vier wesentlichen Vorteilen profitieren:

### 1. Riesiger Markt

Aufgrund des starken Wettbewerbs fällt es vielen Investoren ohnehin seit Jahren schwer, das vorgesehene Kapital im Heimatmarkt zu platzieren. Eine globale Anlagestrategie erweitert die Handlungsfähigkeit massgeblich: Während seit 2008 in der Schweiz im

**6. Dezember 2016**  
Spesenfreie Zeichnung  
Bis 14.00 Uhr

### In dieser Ausgabe lesen Sie:

**Diversifikation mit Auslandsimmobilien schafft Mehrwert**

**Private Equity: Tiefe Korrelation und verbesserte Portfolio-diversifikation**

**Insurance Linked Strategies: Den Stürmen trotzen**

**Neuigkeiten der IST**

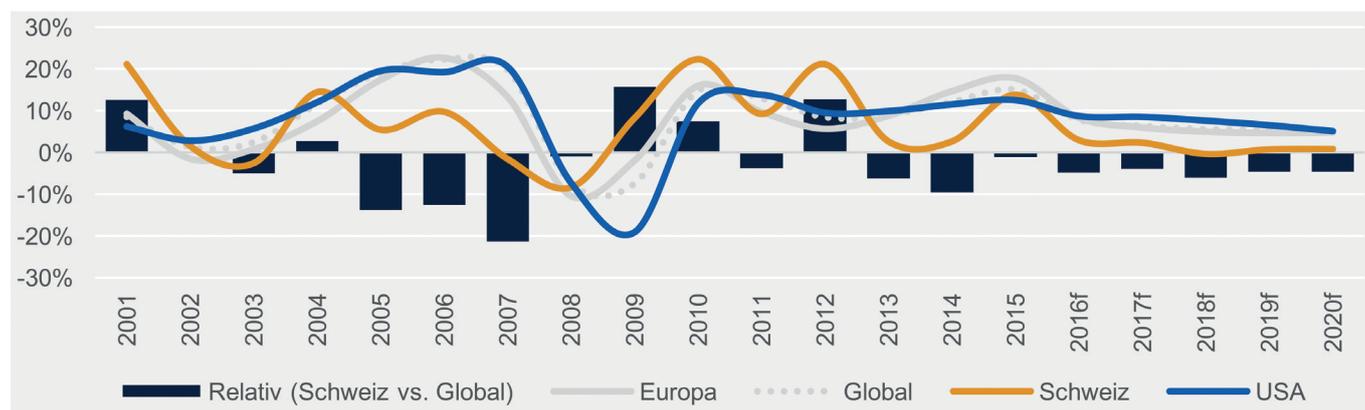


bilienindex beläuft sich der Anteil der Wohnimmobilien auf fast 47 %, während der Anteil im Global Fund Index von MSCI lediglich 16 % beträgt. Zwar ist eine Übergewichtung von defensiven Segmenten wie Wohnen für risikoaverse Investoren von strategischer Bedeutung, allerdings zeigt dies auch die im Inland fehlenden Investitionsmöglichkeiten in Wachstumssegmenten wie Logistik oder zentrumsnahe Büroliegenschaften auf. In den USA und in Asien dürfte aufgrund der deutlich höheren Liquidität im Investmentmarkt

eine sektorielle Diversifizierung deswegen schneller zu realisieren sein. Opportunitäten für einen Markteinstieg bieten aktuell u. a. Spanien, die Niederlande, Deutschland und dort insbesondere der Wohnungsmarkt, der Logistikmarkt in den USA und Südkorea sowie Büroobjekte in Australien. Dagegen weisen u. a. London, Warschau und Seoul momentan ein unattraktives Risiko-Rendite-Profil aus. Mittelfristig dürften auch diese Märkte aber wieder am Anfang eines neuen Zyklus stehen und attraktive Einstiegschancen bieten.

**Unsere Lösung**  
Mit der Lancierung von **IST GLOBAL REAL ESTATE** bietet sich Schweizer Pensionskassen ein kosten- und steuereffizienter Zugang zu global diversifizierten Immobilienanlagen. Das internationale Immobilienportfolio wird von einem führenden Anbieter, der Deutschen Asset Management, verwaltet, welche eine globale Marktabdeckung und eine über 40-jährige Erfahrung aufweist.

### Total Return\* (Büro, Prime) im globalen Vergleich



Quelle: Deutsche AM Research, CBRE, PMA, IPD, JLL REIS, Q1, 2016.; P=Prognose; (Angaben in lokaler Währung, wenn nicht anders gekennzeichnet)  
\* Brutto-Marktrentiten: Ohne Einfluss von Finanzierungseffekten, Ohne Berücksichtigung von Kosten und Gebühren auf Portfolioebene

## Private Equity: Tiefe Korrelation und verbesserte Portfoliodiversifikation

Private Equity stellt eine Anlageklasse dar, die vorwiegend in nicht-börsenkotierte Unternehmen investiert. Private Equity-Investoren nehmen aktiv und massgeblich Einfluss auf die strategische Ausrichtung und die Geschäftstätigkeit eines Unternehmens mit dem Ziel, den Wert des Unternehmens langfristig zu steigern. Dabei kann zwischen Buyout-, Expansions- und Distressed Debt (Spezialsituationen)-Strategien unterschieden werden. Investitionen in Private Equity sind generell illiquide. Dafür ist

das Anlageuniversum erheblich breiter als bei kotierten Anlagen und es kann im Idealfall eine Illiquiditätsprämie von durchschnittlich 300 Basispunkten p. a. über die Laufzeit der Anlagen abgeschöpft werden. Die bedingte Korrelation von Private Equity-Investitionen zu den Public Markets kann zudem zur Verbesserung der Diversifikation eines Gesamtportfolios beitragen. Unter Mitwirkung von Adveq und grossen Schweizer Pensionskassen wurden der Prospekt und die Anlage-

richtlinien für die neue Anlagegruppe **IST PRIVATE EQUITY EUR** erstellt und durch den IST3 Stiftungsrat und die OAK bewilligt. Der Fokus liegt dabei auf den Strategien kleine/ mittlere Buyouts (inkl. Turnaround-Situationen) und Venture Capital mit einer geographischen Ausrichtung auf die USA (30–50 %), Europa (30–50 %) und die Schweiz im Speziellen (10–30 %). Die Umsetzung erfolgt über Primär-, Sekundär- und Direkt-/ Co-Investitionen. Die Anlagegruppe tätigt Anlagen über eine ihr vorgela-



gerte Investitionsgesellschaft, welche rechtlich eine Scottish Limited Partnership (SLP) mit Sitz in Edinburgh ist. Die SLP wird ausschliesslich für die Anlagegruppe der IST3 errichtet, die alleiniger Limited Partner / Investor der SLP ist.

Adveq ist ein Schweizer Unternehmen mit Hauptsitz in Zürich und weiteren Büros in New York, Frankfurt, London, Jersey, Peking, Shanghai und Hong-

kong. 1997 gegründet verwaltet Adveq heute ca. USD 6.5 Mrd. Vermögen für institutionelle Investoren und ist durch die FINMA reguliert. Durch die Bündelung von Vermögen von Schweizer Pensionskassen auf der IST3-Dienstleistungsplattform profitieren Kunden von Skaleneffekten durch tiefere Verwaltungs- und Administrationsgebühren. Die IST3 bietet ein im Schweizer Markt einzig-

artiges Produkt an, das ca. 20% in der Schweiz investiert. Als Dachfonds weist **IST3 PRIVATE EQUITY EUR** zudem eine sehr gute Diversifikation auf. Die Anlagegruppe ist in EUR denominated und hat eine erwartete Netto-Rendite von 12% (nach TER). **Das 1. Closing findet am 31. Januar 2017 statt**, weitere Closings erfolgen innerhalb von 12 Monaten.

## Insurance Linked Strategies: Den Stürmen trotzen



Am 30. November 2015 lancierte die IST die neue Anlagegruppe **IST ILS USD** mit dem nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren gewählten Vermögensverwalter «Securis Investment Partners LLP» aus London. In den letzten 10 Jahren hat sich der in London basierte Manager zu einem etablierten Anbieter von ILS-Lösungen entwickelt, sowohl im Bereich Nat Cat als auch im Bereich Leben. Securis verwaltet mittlerweile mehr als USD 3.4 Mrd. an Vermögen in Fonds und Mandaten. Das Unternehmen mit rund 50 Mitarbeitern ist

SFA-reguliert und hat seinen Hauptsitz in London mit Niederlassungen in der Schweiz, den USA und Bermuda. Vorausgehend zur Wahl des Managers wurden zusammen mit den Erstinvestoren und den ILS-Experten von SIGLO die Anlagerichtlinien für ein Gefäss erstellt, das sich von anderen Produkten im Markt differenzieren soll. Die ausbleibenden Schäden im Bereich Naturkatastrophen haben über die Zeit gerade bei den verbrieften Cat Bonds zu einer Erosion der Margen geführt. Entsprechend war der Auftrag an Securis, vor allem im

OTC-Bereich neue lukrative Versicherungsverträge über verschiedene Versicherungsrisiken (Nat Cat, Life, Man Made) abzuschliessen. Um dem Aufbau des Portfolios und den Gegebenheiten der Erneuerungsrounds im Versicherungsmarkt gerecht zu werden, wurden jährlich drei Zeichnungstermine (November, Februar, Mai) festgelegt. Mit dem Zeichnungstermin Ende Februar 2016 wurde auch die in Schweizer Franken abgesicherte Anlagegruppe **IST ILS Hedged CHF** lanciert. Mittlerweile sind die beiden Anlagegruppen konsolidiert mit über USD 140 Mio. investiert und der Portfolioaufbau ist mehrheitlich abgeschlossen.

Mit einer Performance per Ende Oktober 2016 von 5.33% in USD nach allen TER-relevanten Kosten, konnten die für 2016 gesetzten Ziele mehr als erreicht werden. Das Portfolio ist sehr gut diversifiziert und die mehrheitlich jährlich erneuerbaren Versicherungsverträge erlauben eine grosse Flexibilität und eine aktive Steuerung des Portfolios. Auf Grund des Poolings der zu investierenden Vermögen von mittleren und grossen Pensionskassen konnten mit dem Manager attraktive Verwaltungsgebühren ausgehandelt werden. Das Produkt eignet sich sowohl als Einzellösung als auch als Ergänzung zu anderen ILS-Produkten.

# Neuigkeiten der IST

## IST OBLIGATIONEN EMERGING MARKETS (OEM):

### Neuer Portfolio Manager

Mitte Juli 2016 wurde bei OEM der Wechsel zum neuen Manager Lazard vollzogen. Mit mehr als USD 14 Mrd. Anlagen in Emerging-Markets-Fixed-Income-Strategien gehört Lazard zu den Schwergewichten in diesem Segment und kann einen guten Leistungsavis präsentieren. Die Anlagegruppe der IST investiert wie bis anhin in eine Fondslösung, da die Führung des Portfolios mit Einzeltiteln nicht kosteneffizient abgewickelt werden könnte. Lazards Strategie fokussiert auf die wichtigsten 25 Schwellenländer und ist damit etwas breiter diversifiziert als die Benchmark JPM GBI EM Global Diversified Index mit seinen 19 Ländern. Mit dem als «managed risk» bezeichneten Ansatz zielt Lazard auf die Begrenzung des maximalen Risikobeitrags pro Land im Vergleich zur Benchmark. Dieser Ansatz weist denn auch weniger grosse Werten auf als dies beim bisherigen Portfolio Manager der Fall war. Damit sollte der Tracking Error tiefer ausfallen und zu einer stetigeren Outperformance führen. Für die Anleger vorteilhaft sind zudem die tieferen Gebühren. Betrug das TER zu Jahresbeginn noch 0.84 % für die Kategorie I, wird dieses künftig bei 0.76 % liegen. Die Anleger dürfen sich überdies an der bis Ende September erzielten Rendite von über 12.5 % erfreuen.

## IST3 INFRASTRUKTUR KREDITE USD (IK):

### Lancierung einer neuen Anlagegruppe

Ende September 2016 wurde die neue Anlagegruppe IK der IST3 Investmentstiftung mit Kapitalzusagen von USD 156.7 Mio. erfolgreich lanciert. Die Anlagegruppe IK der IST3 Investmentstiftung tätigt weltweit Fremdkapitalinvestitionen in Infrastrukturprojektesellschaften. Das Anlageziel dieses geschlossenen Gefässes mit einer

Laufzeit von maximal 22 Jahren besteht darin, stabile und sichere Zinserträge (Cash-Flows) aus einem diversifizierten Portfolio mit über Konjunkturzyklen wenig korrelierenden Anlagen zu erwirtschaften, das eingesetzte Kapital zu erhalten und eine mögliche Illiquiditätsprämie zu maximieren. Die Anlagegruppe IK investiert dabei in fix und variabel verzinsten Darlehen, Obligationen und Schuldverschreibungen, die auf dem Primär- oder Sekundärmarkt erworben werden.

BlackRock Investment Management (UK) Ltd. ist als Vermögensverwalter für die Umsetzung der Anlagestrategie, die Due Diligence und die Überwachung der Investitionen sowie für die Portfoliozusammensetzung verantwortlich. Die Lancierung von Folgeprodukten ist jederzeit möglich.

## IST AKTIEN SCHWEIZ ERGÄNZUNGSWERTE (ASE):

### Erfolgreiche Performance des neuen Portfolio Managers

Seit der Übernahme der Portfolioverantwortung für ASE Anfang März 2016 hat der neue Portfolio Manager Vontobel Asset Management eine überzeugende Performance abgeliefert und damit den seit vielen Jahren ausgezeichneten Track Record erfolgreich weitergeführt. Die unter dem neuen Manager bis Ende September 2016 erwirtschaftete Performance von 14.97 % für die Kategorie I liegt ziemlich genau 3 % über der Benchmark. Das Portfolio ist mit seinen 50 Positionen wie in der Vergangenheit breit diversifiziert, fokussiert auf wachstumsstarke Unternehmen mit marktführender Stellung und ist bottom-up konstruiert. Der gute Start mit dem Vontobel-Team um Marc Hänni ist unseren aufmerksamen Anlegern nicht entgangen. So durften wir seit März 2016 Neugeld in der Grössenordnung von CHF 50 Mio. entgegennehmen. Wir erachten dies

als Vertrauensbeweis für die richtige Selektion und die gute Leistung unseres Portfolio Managers.

## Veranstaltungen der IST

### Anlegerversammlung der IST am 24.11.2016

Am 24.11.2016 findet die 50. Anlegerversammlung der IST Investmentstiftung für Personalvorsorge und die 9. Anlegerversammlung der IST2 Investmentstiftung statt. In diesem Jahr führen wir die Veranstaltung bei der Emil Frey Classic Cars in Safenwil durch. Der Besuch der Jaguar-Sonderausstellung und die Besichtigung der Oldtimerwerkstatt der Emil Frey Classic Cars sind Teil des attraktiven Rahmenprogramms. Eine Einladung zu unserem Anlass wurde den Anlegern der IST und IST2 mit separater Post zugestellt.

## Terminübersicht 2017

- 5.4.2017 **IST Insight** in Zürich
- 6.4.2017 **IST Insight** in Lausanne
- 31.5.2017 **Jubiläumsveranstaltung** «50 Jahre IST» in Bern
- 13.9.2017 **IST Focus** in Zürich
- 14.9.2017 **IST Focus** in Bern
- 15.9.2017 **IST Focus** in St. Gallen



IST Aktuell  
Ausgabe November 2016

IST Investmentstiftung für Personalvorsorge  
Manessestrasse 87 | 8045 Zürich  
Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01  
info@istfunds.ch | www.istfunds.ch

IST Fondation d'investissement pour la  
prévoyance en faveur du personnel  
Rue de Langallerie 1 | 1003 Lausanne  
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01  
info@istfunds.ch | www.istfunds.ch