



Immobilienfonds – Liquidität in einer illiquiden Anlageklasse

Immobilienfonds – Liquidität in einer illiquiden Anlageklasse

Zürich, Bern, St. Gallen 09.-11. September 2015

Sandra Wolfensberger

Der Schweizer Immobilienmarkt

Anlagemöglichkeiten / -formen

GAM

Direktanlagen

Immobilienstiftungen

Immobilienfonds

Immobilienaktien

Indirekte Immobilienanlagen bieten Ihnen Vorteile gegenüber direktem Immobilienbesitz:

- Höhere Liquidität
- Taktische Flexibilität
- Tiefere Transaktionskosten
- Unabhängig vom Investitionsvolumen bessere Diversifikation
- Tieferes Standort-, Leerstands- und Renovationsrisiko
- Auslagerung des Immobilien-Managements
- Regelmässige Bewertung der Investition durch den Markt

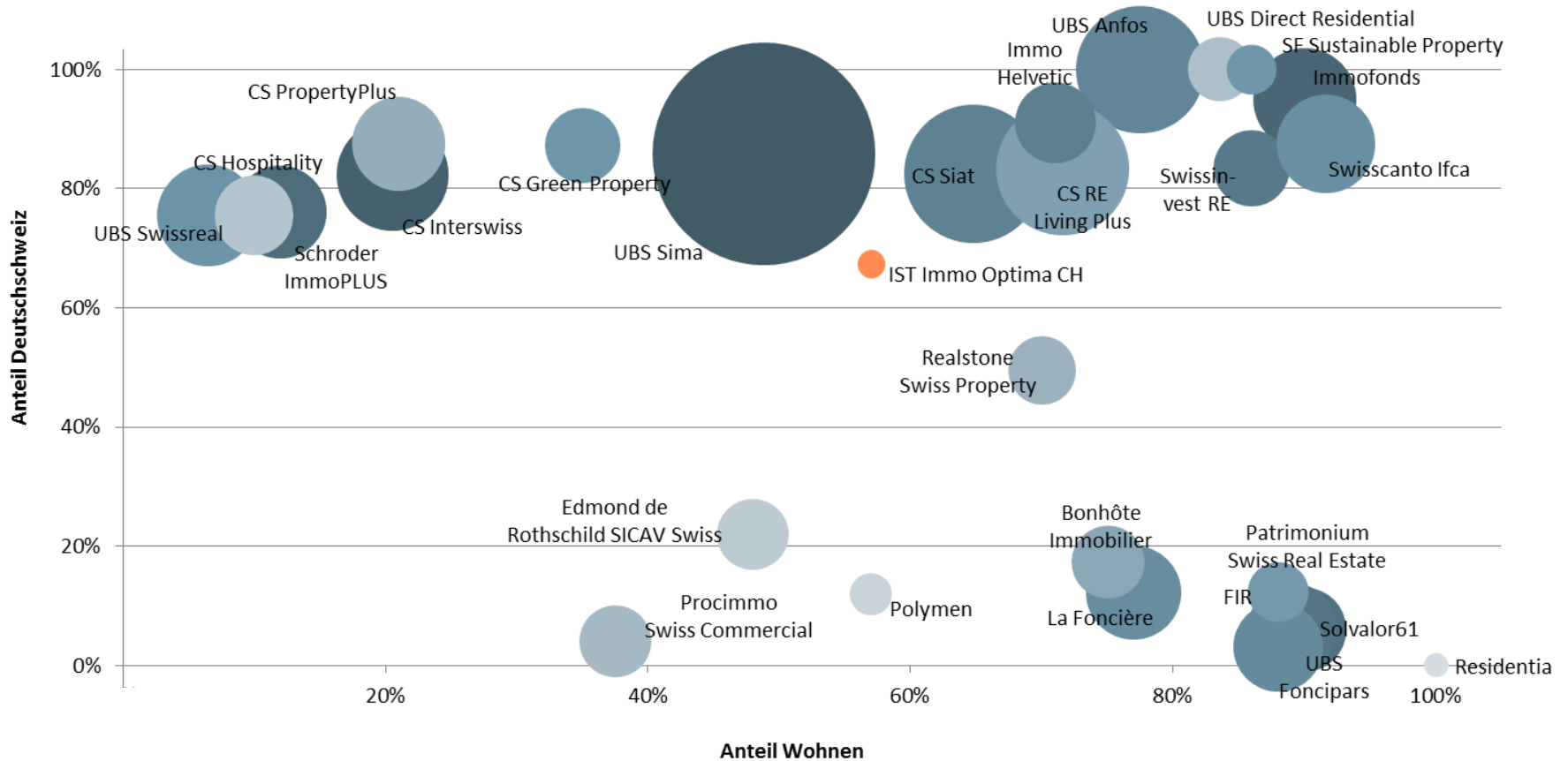
Wie unterscheiden sich die indirekten Immobilienanlagen

	Immobilien-anlagestiftungen	Immobilienfonds	Immobilienaktien
Ausrichtung/Strategie	Schwergewicht Wohnen	Schwergewicht Wohnen	Schwergewicht Kommerzliegenschaften
Entwicklungsprojekte	Wenig	Immer mehr (für Bestand)	Ja
Fremdkapital	Max. 33% - im Schnitt bei ca. 10%	Max. 33% - im Schnitt bei ca. 20%	Kein Max. - im Schnitt bei ca. 52%
Korrelation zum SPI	0 bis negativ	+/- 0.2	+/- 0.5
Volatilität (seit 2001)	0.9%	6.5%	11.9%
Struktur	geschlossen	geschlossen	«geschlossen»
Kotiert	Nein	Ja	Ja
Handelbarkeit	Zur Zeit nein	Ø Tagesvolumen der letzten 6 Mt. CHF 26 Mio.	Ø Tagesvolumen der letzten 6 Mt. CHF 29 Mio.
Marktkapitalisierung	CHF 31.6 Mrd.	CHF 34 Mrd.	CHF 12.5 Mrd.

Anlageuniversum SWIT

27 Fonds mit Schwerpunkte Wohnbauliegenschaften (58%) und Deutschschweiz (70%); Marktkapitalisierung CHF 34 Mrd.

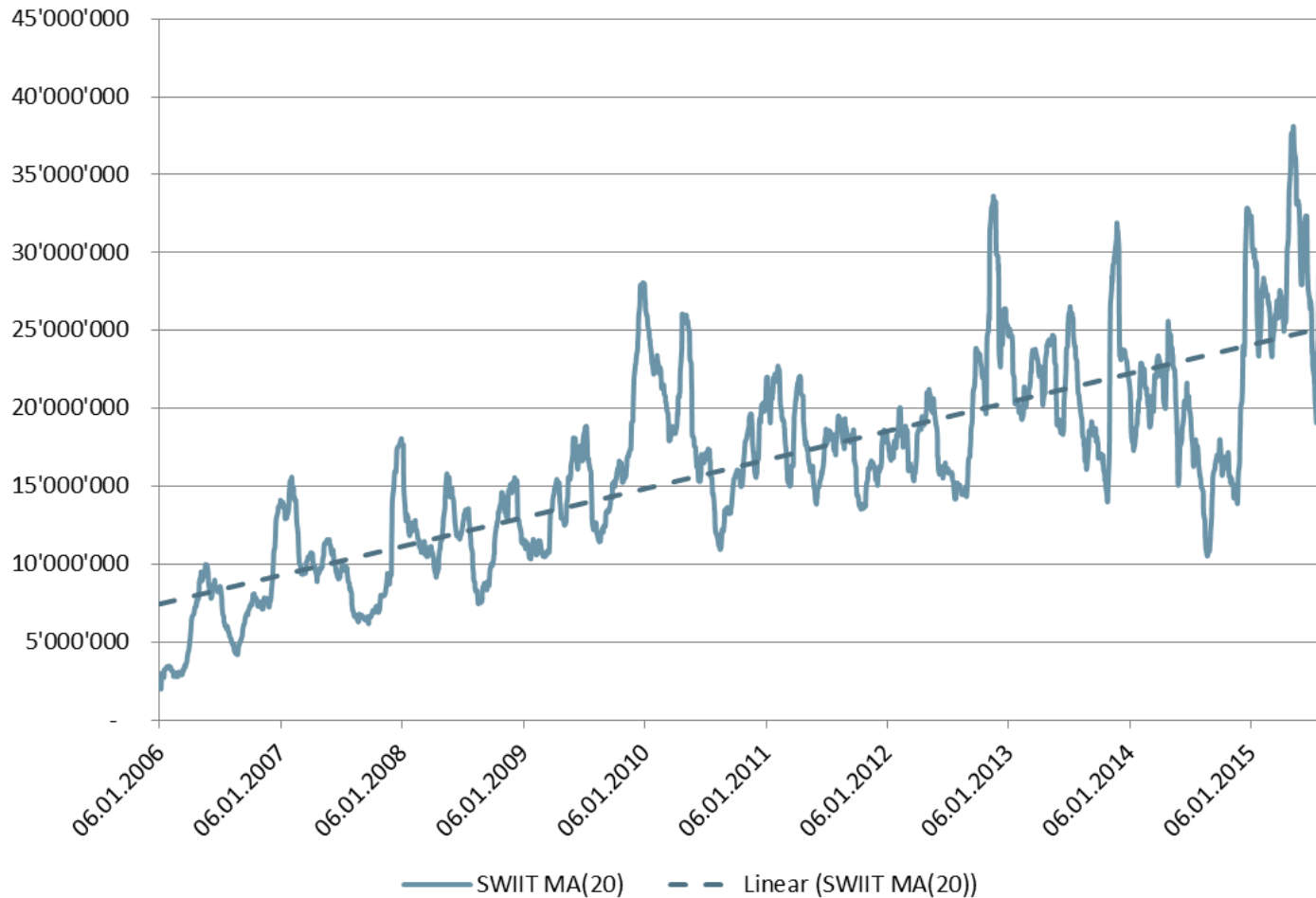
GAM



Tageshandelsvolumen der Immobilienfonds

Über 20 Tage geglättet - Trend steigend

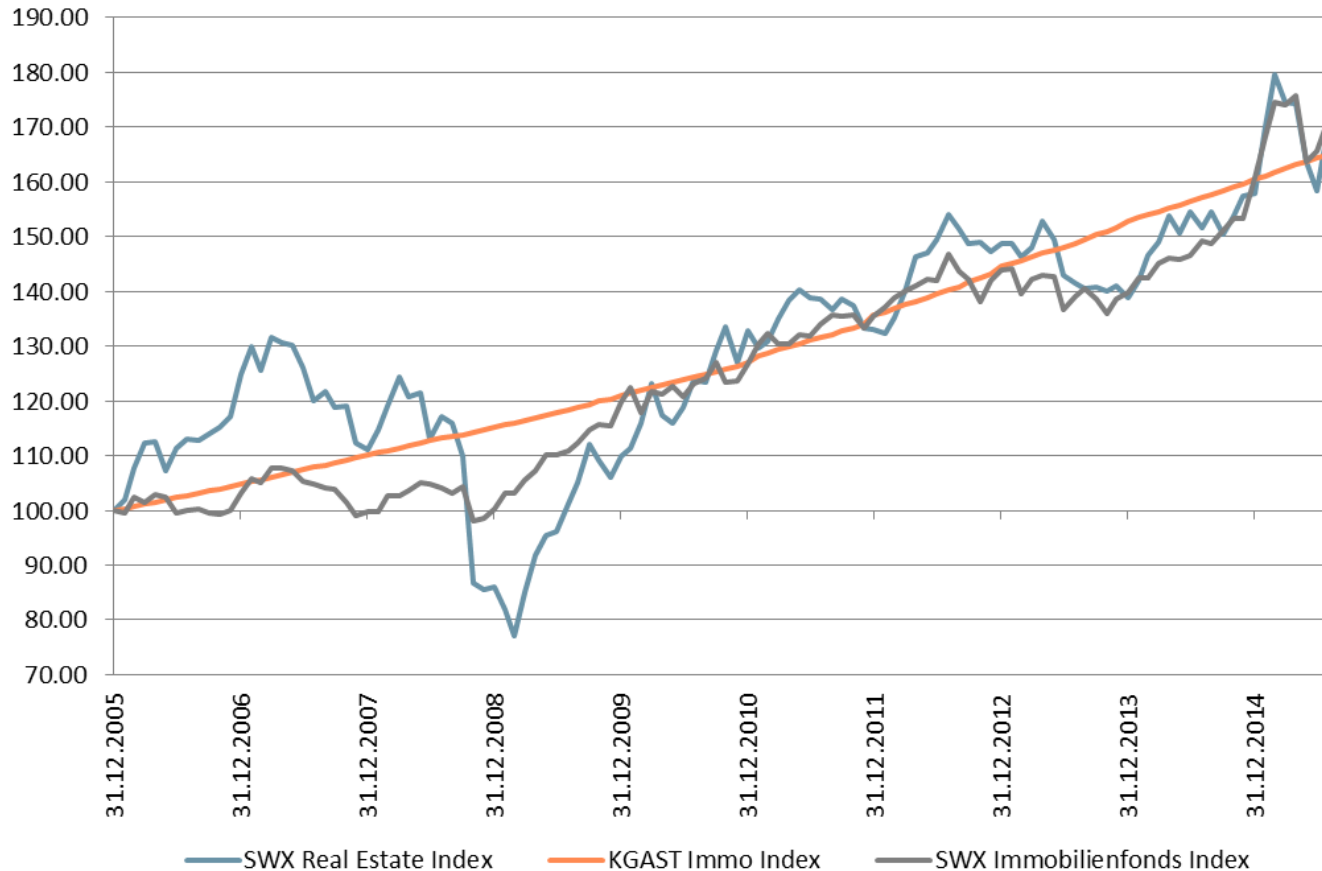
GAM



Indirekte Schweizer Immobilienanlagen

Wertentwicklung seit 31.12.2005

GAM



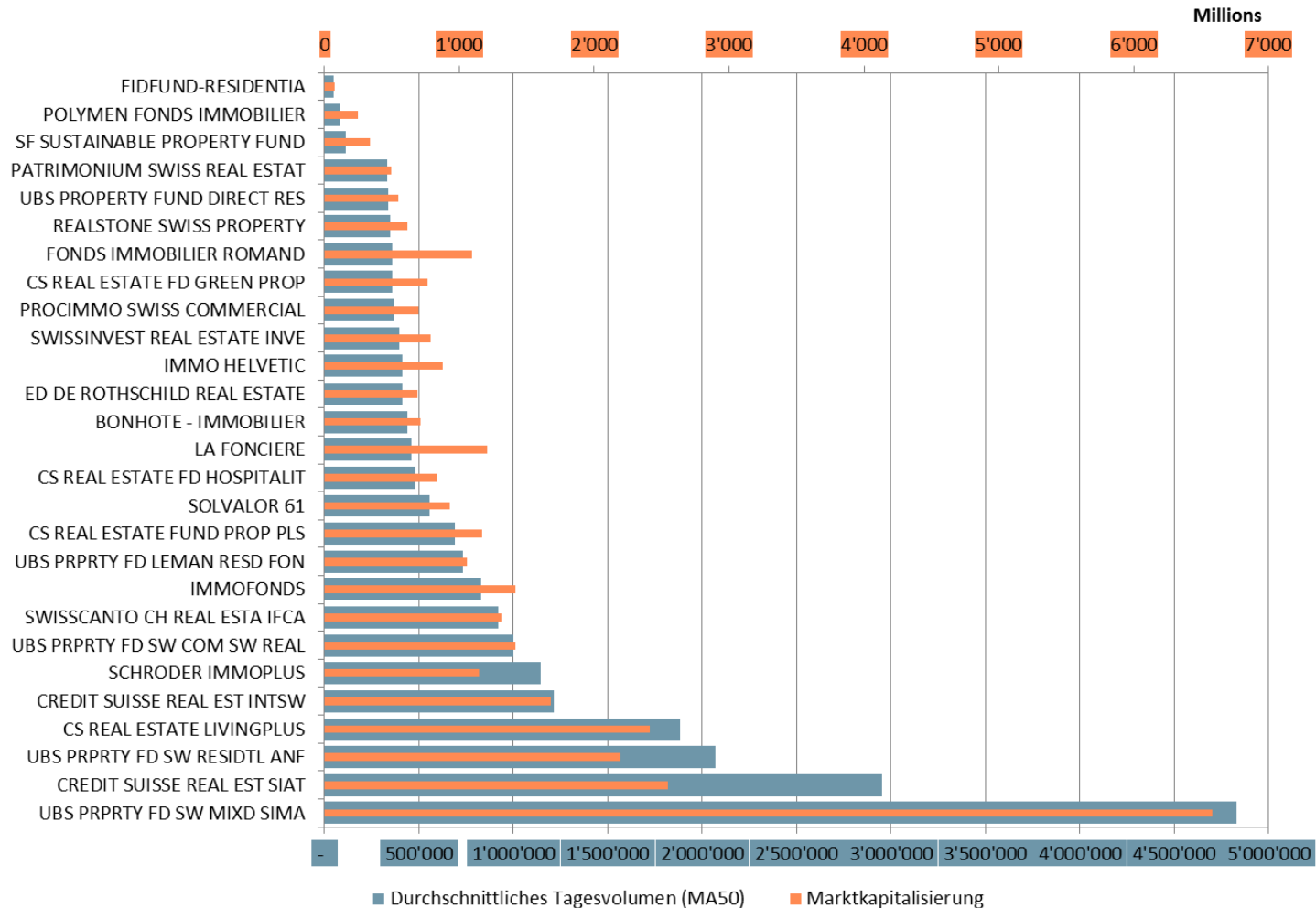
Performance annualisiert:

Immobilienfonds: 5.2%

Immobilienaktien: 5.3%

Immobilien-
anlagestiftungen: 5.3%

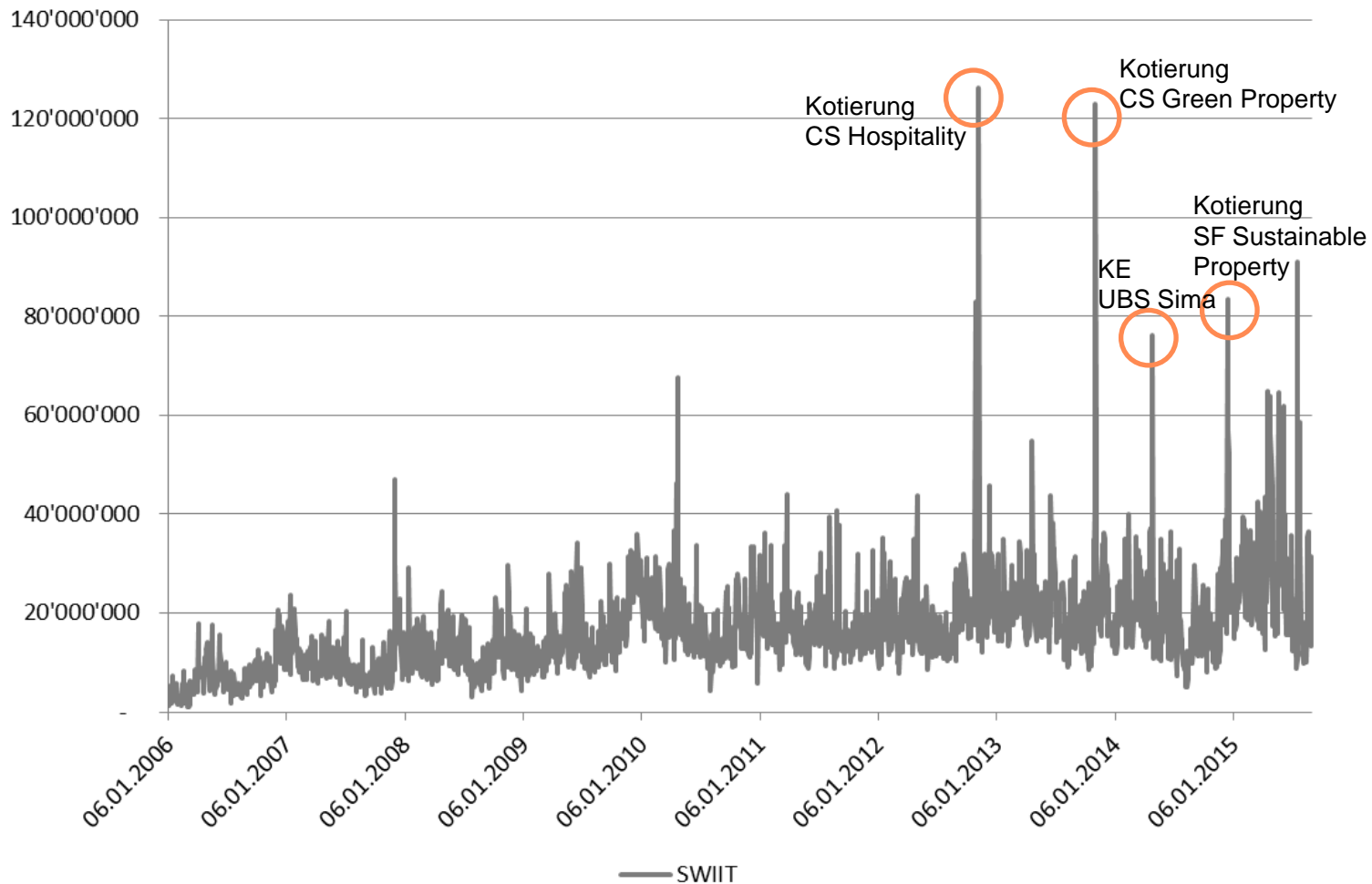
Tageshandelsvolumen der Immobilienfonds im Vergleich zur Marktkapitalisierung



Tageshandelsvolumen der Immobilienfonds

Auf täglicher Basis

GAM



Quelle: Bloomberg, GAM

10

Einfluss von passiven Investoren am Beispiel des 27. Juli 2015

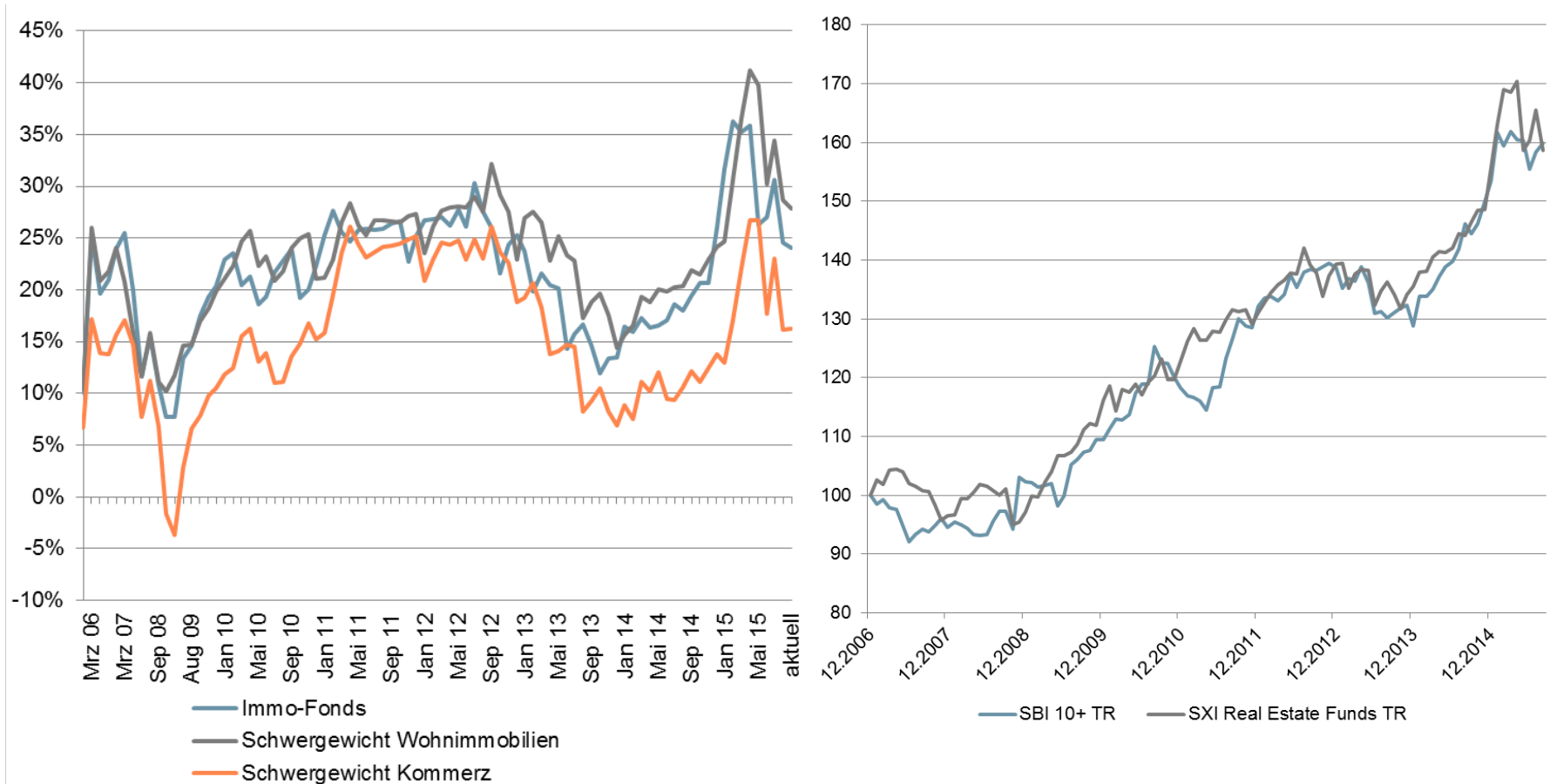
Ticker	Name	Yest Lst Tr	Bid Size	Bid	Ask	Ask Size	Last	% Change	Volume
SWIIT	SXI Real Estate Funds TR	333.23		.00	.00		1342.17	+2.68%	
+ 1STIMMO SW	IST IMMO OPTIMA SCHWEIZ	929.85		931.68	935.42		933.55	+1.40%	
SIMA SW	UBS PRPRTY FD SW MIXD SIA	105.00	367	106.60	107.90	1392	1107.90	+2.76%	99172
CSLP SW	CS REAL ESTATE LIVINGPLUS	130.20	350	132.00	136.00	404	1136.00	+4.45%	23672
SIAT SW	CREDIT SUISSE REAL EST SIA	183.70	100	185.10	185.40	44	1185.40	+9.93%	612
CSPP SW	CS REAL ESTATE FUND PROP	142.10001	50	143.3999	144.8999	254	1144.899	+1.97%	18450
INT SW	CREDIT SUISSE REAL EST INT	211.90	100	211.60	212.40	362	1212.40	+1.24%	2309
ANFO SW	UBS PRPRTY FD SW RESIDTL	68.70	300	69.95	72.00	8173	172.00	+4.80%	73251
IM SW	IMMOFONDS	433.00	100	442.50	455.00	1409	1455.00	+5.08%	6833
HOSP SW	CS REAL ESTATE FD HOSPITA	94.10	50	94.70	96.20	487	196.20	+2.23%	22839
FONC SW	UBS PRPRTY FD LEMAN RESD	85.40	1379	85.10			188.85	+4.04%	27777
FIR SW	FONDS IMMOBILIER ROMAND	172.50	85	174.10	175.50	50	1174.10	+9.93%	2924
SRI SW	SCHRODER IMMOPLUS	1240.00	3	1260.00	1288.00	159	11288.00	+3.87%	2818
FOC SW	LA FONCIERE	997.00	5	1001.00	1008.00	4	11008.00	+1.10%	182
SOL61 SW	SOLVALOR 61	249.00	747	258.00	260.00	500	1258.00	+3.61%	8220
SIC SW	SWISSCANTO CH REAL ESTA I	125.40	353	126.00	127.50	1833	1127.50	+1.67%	27991
SREA SW	UBS PRPRTY FD SW COM SW	70.10	500	71.05	73.00	252	173.00	+4.14%	44438
GREEN SW	CS REAL ESTATE FD GREEN PF	130.50	500	132.50	135.00	800	1135.00	+3.45%	13018
SREIF SW	SWISSINVEST REAL ESTATE I	166.00	100	168.60	172.00	481	1172.00	+3.61%	8931
BIM SW	BONHOTE - IMMOBILIER	138.50	50	138.20	138.80	716	1138.80	+1.22%	9797
IMHE SW	IMMO HELVETIC	224.90	100	228.10	231.80	100	1231.80	+3.07%	10084
PSCF SW	PROCIMMO SWISS COMMERCIA	148.00	50	151.00	151.90	446	1151.90	+2.64%	10423
RSPP SW	REALSTONE SWISS PROPERTY	136.60	100	137.30	138.50	500	1138.50	+1.09%	8120
PSREF SW	PATRIMONIUM SWISS REAL ES	140.70	893	140.10	140.90	100	1140.10	+1.43%	6316
DRPF SW	UBS PROPERTY FUND DIRECT	16.70	5000	16.70	17.00	1179	117.00	+1.80%	106823
SFPF SW	SF SUSTAINABLE PROPERTY F	134.00	1163	138.00	141.00	500	1138.00	+2.99%	1200
ERRES SW	ED DE ROTHSCHILD REAL EST.	120.80	250	122.50	123.00	1500	1123.00	+1.82%	12599
PFI SW	POLYMEN FONDS IMMOBILIER	132.00	200	132.00	133.50	520	1133.50	+1.14%	3870
STA SW	FIDFUND-RESIDENTIA	1139.00	10	1135.00	1142.00	24	1142.00	+1.26%	54



Bewertung Schweizer Immobilienfonds

Auch wenn es sich um reale Anlagen handelt, wird die Kursentwicklung der Immobilienfonds eher der der Obligationen entsprechen solange wir keine Inflation sehen

GAM



Quelle: GAM, Bloomberg, Monatliche Daten bis 31.8.2015

- Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften und entsprechender Druck auf die Renditen bleibt bestehen.
- Gemäss Umfrage von Fahrländer Partner Raumentwicklung erwarten Immobilienmarktexperten steigende Preise bei Mehrfamilienhäusern. Bei Büroflächen herrscht nach wie vor Pessimismus.
- Das wachsende Angebot in Genf und Zürich wird die Mietpreisentwicklung von Büroliegenschaften weiterhin dämpfen.
- Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen können die Preise indes dennoch teils angehoben werden (Erneuerung alter Mietverträge).
- Neugeldnachfrage seit Jahresbeginn im Bereich indirekte Immobilienanlagen knapp CHF 2.3 Mrd.
- Kapitalmarkttransaktionen in Aussicht:
 - Kapitalerhöhungen Patrimonium Swiss Real Estate, CS Siat, Procimmo2, Realstone Development Fund und Swiss Life REF Commercial Properties
 - Lancierung Swiss Life REF Swiss Properties (ca. CHF 500 Mio.), SPS Anlagestiftung (CHF550 Mio.)



IST Immo Optima Schweiz

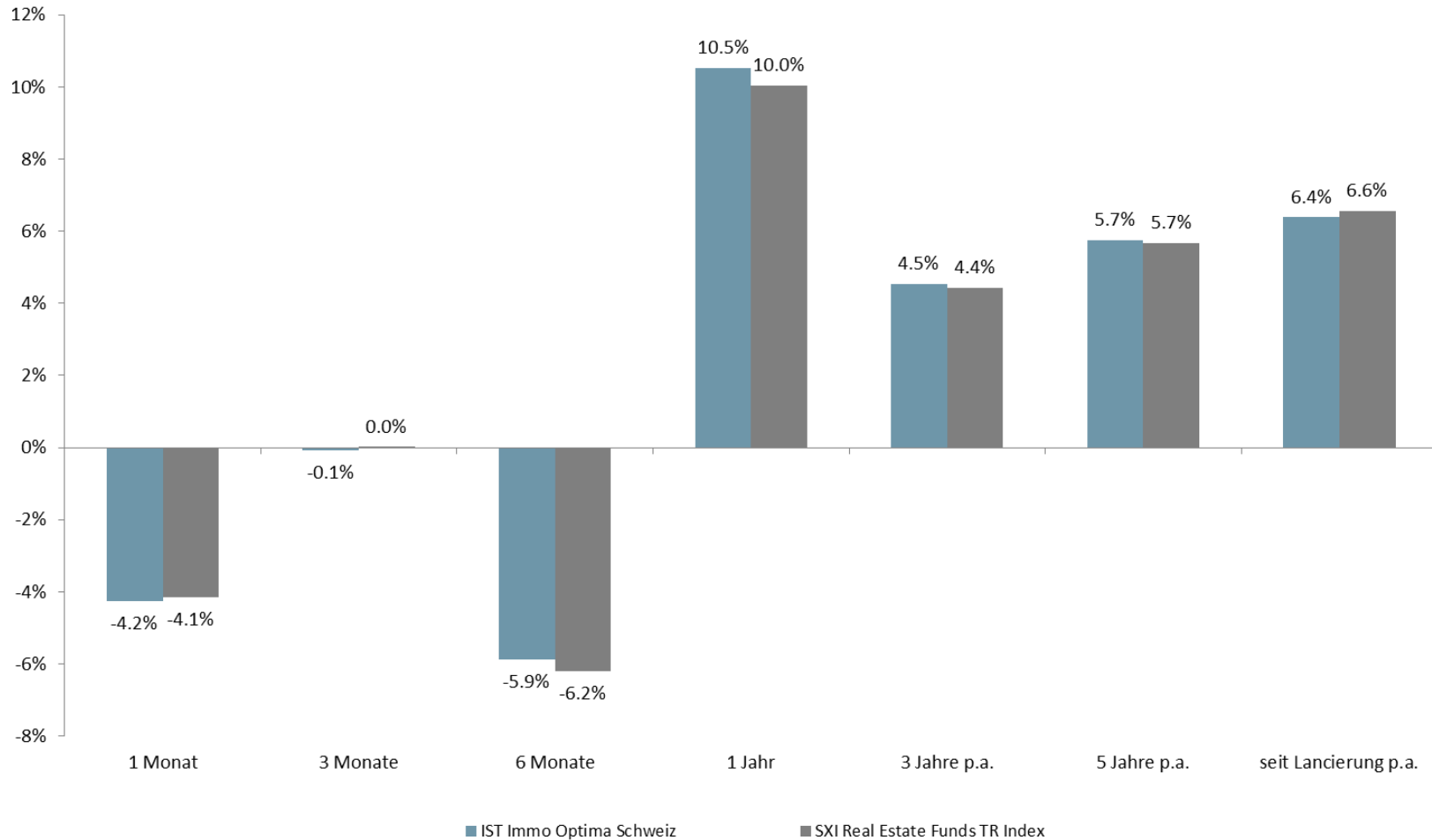
Produktinformation

Positionierung:	Exposure im Markt der kotierten Schweizer Immobilienfonds	
Anlageuniversum:	27 an der SWX kotierten Schweizer Immobilienfonds	
Benchmark:	SXI Real Estate Funds Total Return Index	
Bandbreiten:	<ul style="list-style-type: none">- Max. 3-faches Indexgewicht eines Immobilienfonds, in keinem Fall mehr als das Indexgewicht +10%- Min. 1/3 des Indexgewichtes eines Immobilienfonds, in keinem Fall weniger als das Indexgewicht -10%- Indexkomponenten mit geringem Gewicht (<3%) müssen nicht berücksichtigt werden	
Fondsvermögen:	ca. CHF 200 Mio.	
Zeichnung / Rücknahme:	täglich bis 14h (T)	
Valuta:	T + 2 Tage	
Rendite 5 J annualisiert:	IOS Kat. III 7.08% / Benchmark 6.76%	(per 31.07.2015)
Volatilität 3 J:	IOS Kat. III 8.13% / Benchmark 8.19%	(per 31.07.2015)

IST Immo Optima Schweiz vs. Benchmark

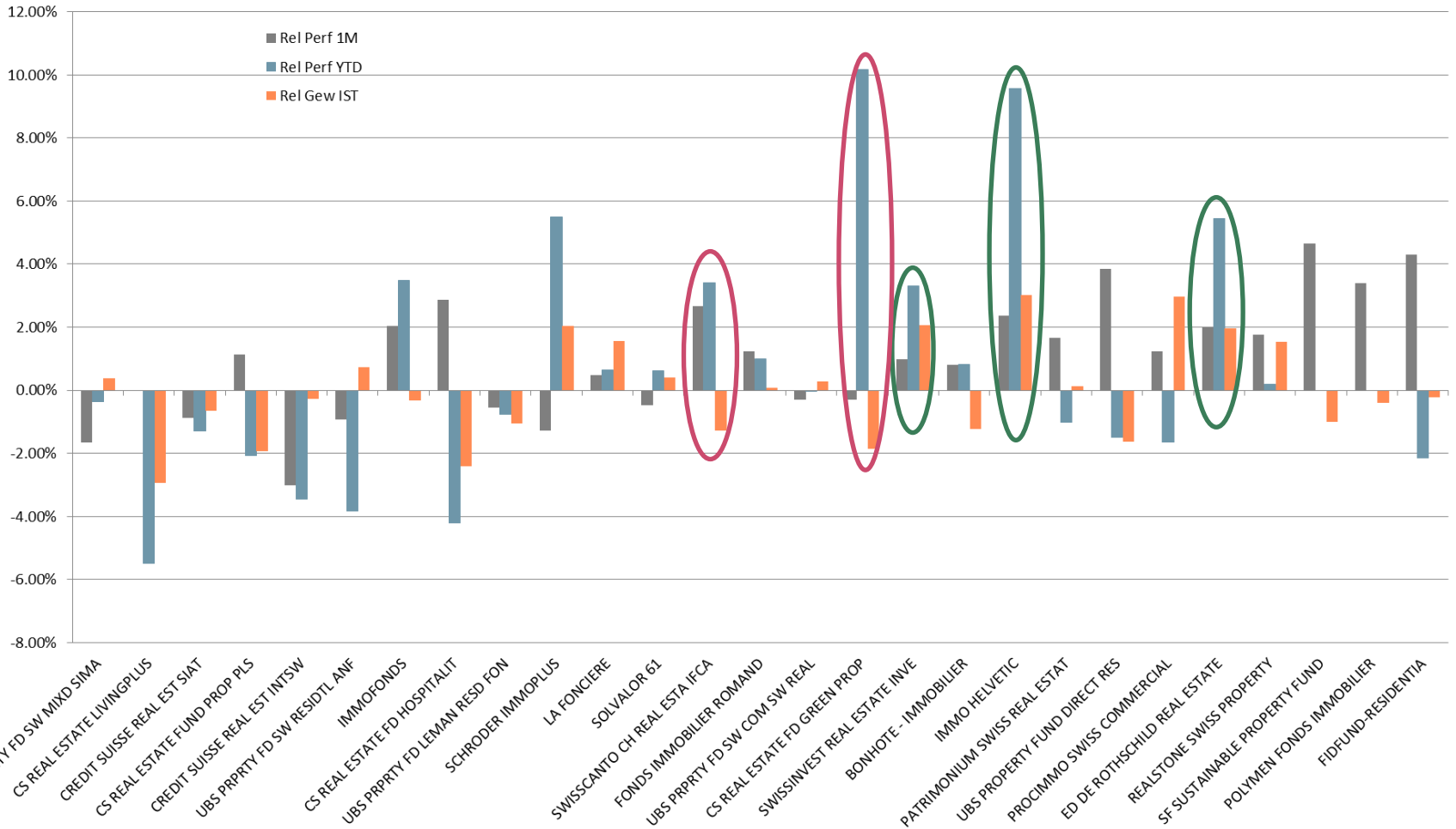
Performance seit Lancierung, netto nach Kosten

GAM



Quelle: Bloomberg / GAM; Daten bis 31.08.2015 (nach Kosten)

Relative Wertentwicklung und Gewichtung im IST Immo Optima Schweiz seit Jahresbeginn



Quelle: GAM, Bloomberg, Daten bis 31.08.2015

Dieses Dokument ist ausschliesslich für den internen Gebrauch durch Intermediäre von GAM und/oder institutionelle bzw. qualifizierte Anleger bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Insbesondere darf dieses Dokument nicht als Werbematerial für den öffentlichen Vertrieb oder sonstiges öffentliches Anbieten der Fonds, ihrer Teilfonds oder Anteilsklassen verwendet werden. Die Weiterverwendung von in diesem Dokument enthaltenen Fondsbeschreibungen liegt in der alleinigen Verantwortung des Intermediärs.

Die Angaben in diesem Dokument dienen lediglich zum Zwecke der Information und stellen keine Anlageberatung dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Einschätzungen können sich ändern und geben die Ansicht von GAM unter den derzeitigen Konjunkturbedingungen wieder. Bei diesem Dokument handelt es sich um Marketingmaterial. Anlagen sollen erst nach der gründlichen Lektüre des aktuellen Rechtsprospekts und/oder des Fondsreglements, der Wesentlichen Anlegerinformationen, der Statuten und des aktuellen Jahres- und Halbjahresberichts sowie nach einer Beratung durch einen unabhängigen Finanz- und Steuerspezialisten getätigt werden. Die erwähnten Dokumente erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache und in Papierform unter Tel. +41 58 426 60 00 oder bei den unten angegebenen Adressen. Der Wert und die Rendite der Anteile können fallen und steigen. Sie werden durch die Marktvolatilität sowie durch Wechselkursschwankungen beeinflusst. GAM übernimmt keinerlei Haftung für allfällige Verluste. Die vergangene Wert- und Renditeentwicklung ist kein Indikator für deren laufende und zukünftige Entwicklung. Die Wert- und Renditeentwicklung berücksichtigt nicht allfällige beim Kauf, Rückkauf und/oder Umtausch der Anteile anfallende Kosten und Gebühren. GAM Investment Management ist nicht Teil der Julius Bär Gruppe. EU-harmonisierte Fonds sind Partie I Fonds nach Luxemburger Recht („Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities“, „UCITS“, „Organismen für Gemeinsame Anlagen in Wertpapiere“, OGAW) UCITS sind grundsätzlich zum öffentlichen Vertrieb in Luxemburg registriert. Aufgrund der verschiedenen nationalen Registrierungsverfahren kann keine Garantie abgegeben werden, dass jeder Fonds, Teilfonds oder jede Anteilsklasse in den Vertriebsländern und gleichzeitig registriert ist oder registriert werden wird. Eine aktuelle Registrierungsliste finden Sie auf www.jbfundnet.com. Bitte beachten Sie die unten angegebenen länderspezifischen Besonderheiten für in den jeweiligen Ländern registrierte UCITS. Nicht EU-harmonisierte Fonds („Non-UCITS“) wie Fonds nach Schweizer Recht, Specialised Investment Funds, (SIF) sowie Partie II Fonds nach Luxemburger Recht können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Die Fonds sind nicht in den Vereinigten Staaten und ihren abhängigen Territorien registriert und dürfen daher dort weder angeboten noch verkauft werden.

Besonderheiten betreffend die Schweiz

Schweizer Fonds: Fondsleitung ist GAM Investment Management (Switzerland) AG, Zürich, Depotbank ist die Bank Julius Bär & Co. AG, Bahnhofstrasse 36, Postfach, CH-8010 Zürich oder RBC Investor Services Bank S.A., Esch-sur-Alzette, Zurich Branch, Badenerstrasse 567, CH-8048 Zürich oder State Street Bank GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, Beethovenstrasse 19, CH-8002 Zürich oder Royal Bank of Canada (Suisse) SA, Rue François-Diday 6, CH-1204 Genf. Fonds nach Schweizer Recht sind ausschliesslich in der Schweiz zum öffentlichen Anbieten und Vertrieben zugelassen. Luxemburger Fonds: Vertreter: GAM Investment Management (Switzerland) AG, Hardstrasse 201, Postfach, CH-8037 Zürich; Zahlstelle: Bank Julius Bär & Co. AG, Bahnhofstrasse 36, Postfach, CH-8010 Zürich.

Besonderheiten betreffend Liechtenstein

Vertreter und Zahlstelle: LGT Bank in Liechtenstein AG, Herrengasse 12, FL-9490 Vaduz.

Besonderheiten betreffend Deutschland

Zahlstelle: DekaBank Deutsche Girozentrale, Hahnstrasse 55, D-60528 Frankfurt am Main; Informationsstelle: GAM (Deutschland) AG, Taunusanlage 15, D-60325 Frankfurt am Main.

Besonderheiten betreffend Österreich

Zahl- und Informationsstelle: Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Graben 21, A-1010 Wien.

Besonderheiten betreffend Luxemburg

Die rechtlichen Dokumente sind kostenlos unter www.jbfundnet.com erhältlich.

Copyright © 2015 GAM Investment Management (Switzerland) AG - alle Rechte vorbehalten

www.gam.com