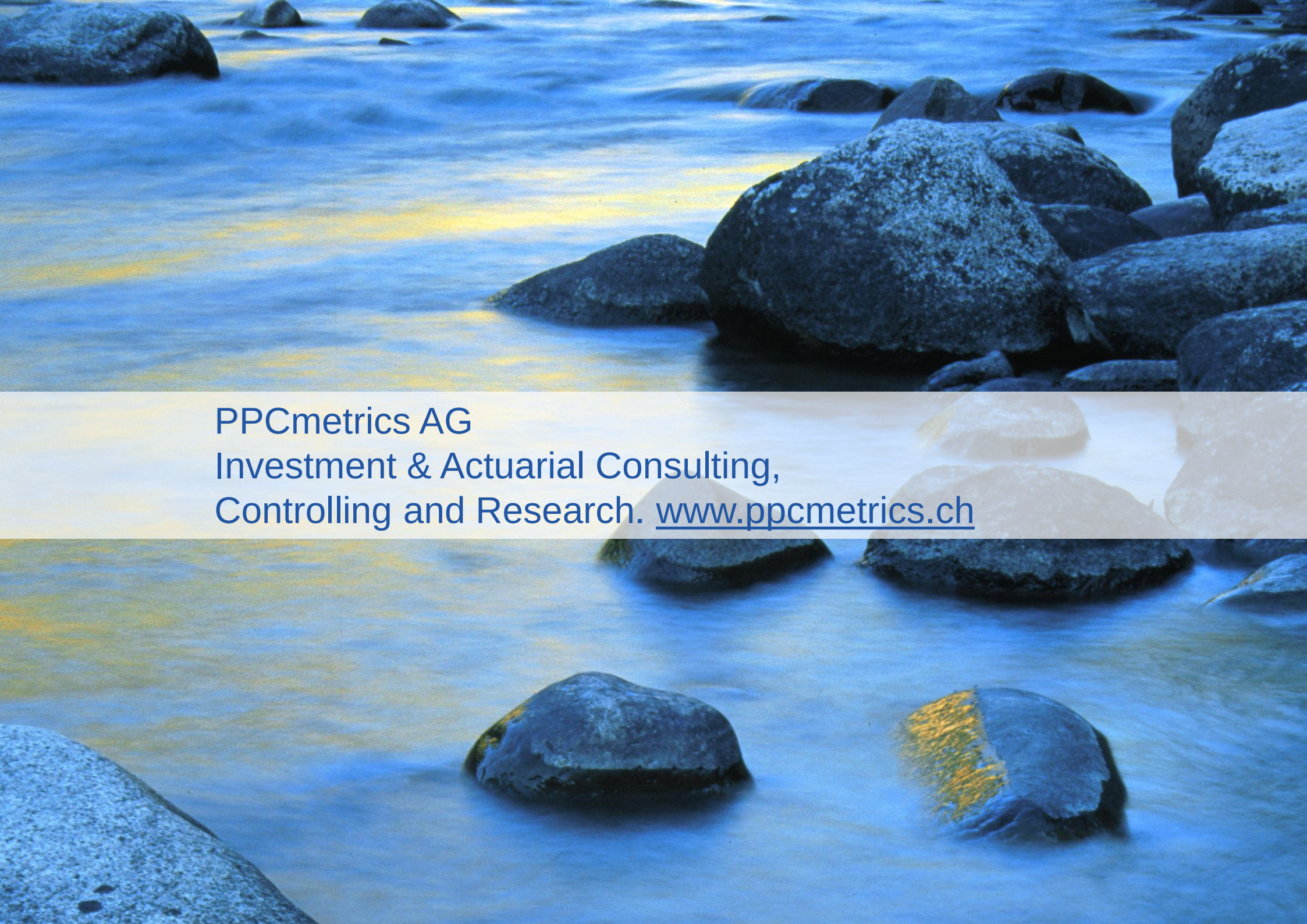


PPCmetrics AG
Investment & Actuarial Consulting,
Controlling and Research. www.ppcmetrics.ch

SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

HEUTIGES THEMA

Internationale Investments als Ausweg aus dem Anlagedruck in der Schweiz?

BOUYGUES ENERGIES & SERVICES
HOCHSCHULE LUZERN
TECTON MACHT BAUTEN DICHT
METROPOL RESTAURANT • CAFÉ/BAR • VERANSTALTUNGEN
IMMOBILIEN BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Investment Consulting

64. Schweizer Immobiliengespräche

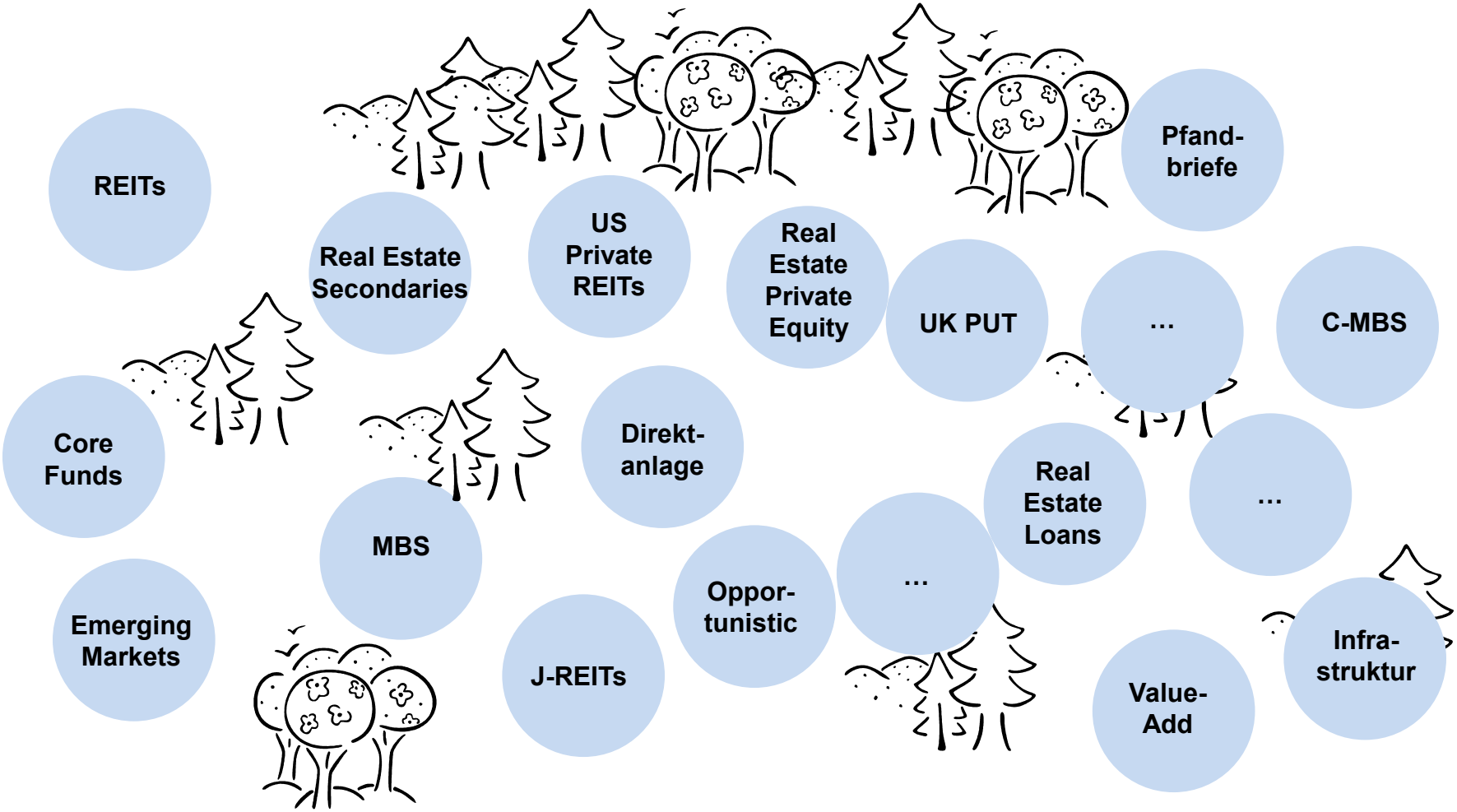
Internationale Immobilienanlagen für Schweizer Pensionskassen

PPCmetrics AG
Oliver Kunkel, Senior Investment Consultant

Zürich, 19. Mai 2016

© PPCmetrics AG

Herausforderung «Property Jungle»



«Aktuelles Umfeld»

- Die **internationale Diversifikation** ist bei den meisten Pensionskassen ein breit akzeptiertes Konzept, auch bei Immobilien.
- Für die meisten Pensionskassen sind internationale Immobilien ein vergleichsweise **neues Terrain** und werden deshalb oftmals als «Wachstumsmarkt» wahrgenommen.
- Viele Anleger suchen Anlagelösungen, die den bekannten und bewährten **Schweizer Immobilienanlagen möglichst ähnlich** sind.
- Eine solche **«Kopie» der bewährten Anlagen in der Schweiz** ist im Ausland kaum vorzufinden.

Mögliche Ausgangslage – Kotierte Anlagen

- Investition in **börsengehandelte Aktien**, welche im Immobilienbereich aktiv sind.
- **Einfache Umsetzung,** analog zu einem «normalen» Aktienmandat.
- **Hohe Diversifikation** und **Handelbarkeit** auch bei geringem Anlagevolumen.
- Hohe **Preistransparenz** durch tägliche Markbewertung.

Struktur börsenkotiertes Portfolio

	Global	Nordamerika	UK / Pan-Europe	ASIA / PACIFIC
Anzahl Gefässe	330	156	98	76
Anzahl Liegenschaften	51'400	32'000	14'300	5'100
Eigenkapital in USD Mrd.	1'246.0	691.0	221.0	333.0
Ø pro Gefäss in USD Mrd.	3.8	4.4	2.3	4.4
Marktwert der Liegenschaften in USD Mrd.	2'126.0	1'303.0	363.0	487.0
Ø pro Liegenschaft in USD Mio.	41.4	40.7	25.4	95.5
Loan-to-Value	41.4%	46.9%	39.1%	31.6%

FTSE/EPRA NAREIT Developed Index

Quelle: MSCI; EPRA, Stand September 2015, Bloomberg (LTV, per 23.02.2016)

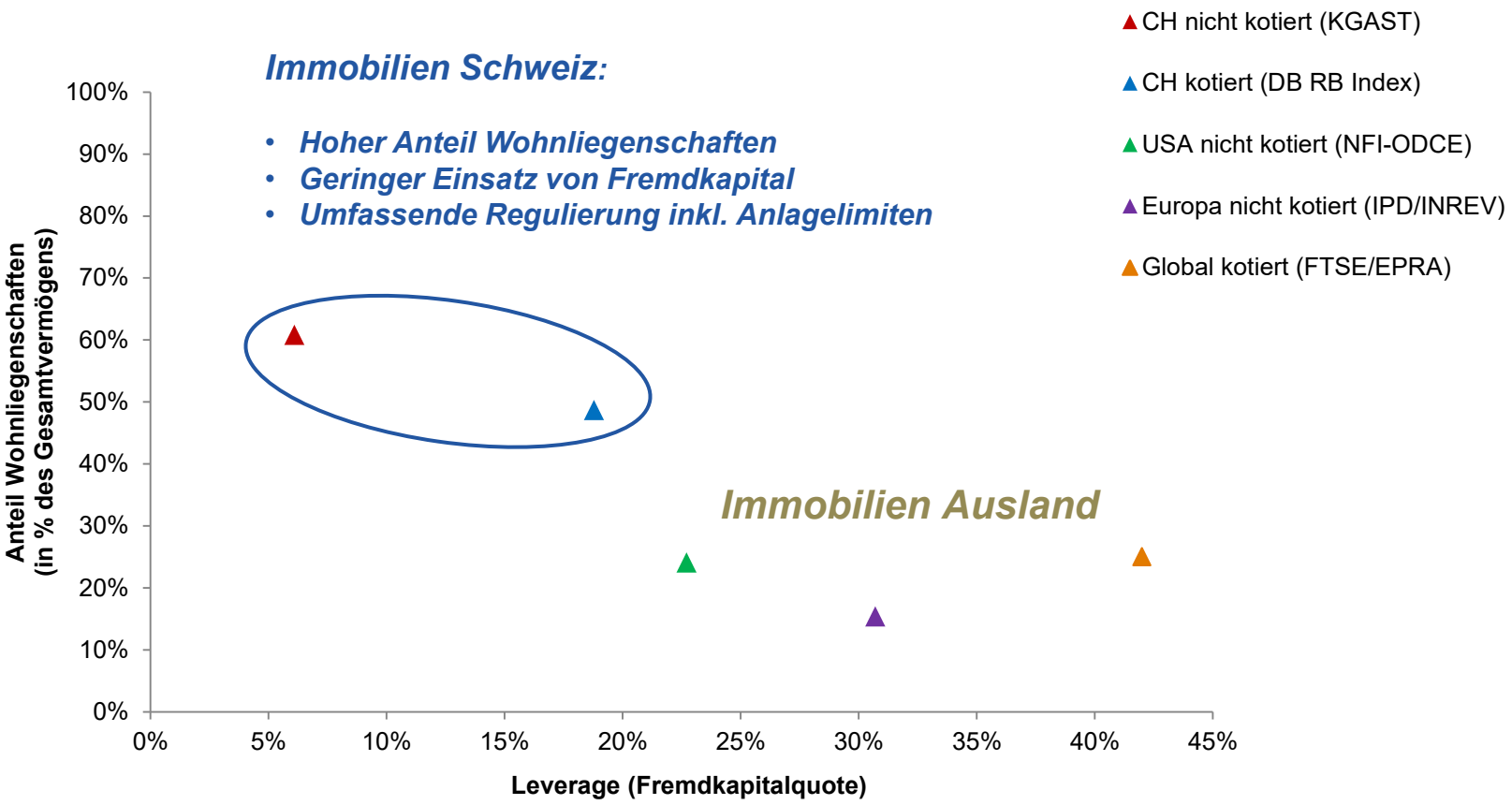
Struktur nicht kotierte «Core – Portfolios»

	# Properties	LTV	Manager Overlap							
			# Manager	Portfolio 1	Portfolio 2	Portfolio 3	Portfolio 4	Portfolio 5	Portfolio 6	Portfolio 7
Portfolio 1	1'260	25%	12		33%	21%	42%	21%	25%	42%
Portfolio 2	1'423	24%	10	40%		40%	40%	60%	40%	90%
Portfolio 3	1'268	22%	14	21%	29%		50%	36%	36%	57%
Portfolio 4	1'287	25%	14	36%	21%	50%		36%	21%	43%
Portfolio 5	1'820	20%	14	21%	29%	36%	36%		50%	57%
Portfolio 6	1'259	20%	14	21%	36%	36%	21%	50%		43%
Portfolio 7	2'338	21%	17	29%	53%	47%	35%	47%	35%	

Portfolios von Institutionellen Kunden

Quelle: PPCmetrics Investment Controlling

Immobilien «Schweiz» vs. «Ausland»



Analyse PPCmetrics AG;
Datenquellen: Jahresberichte der Anlagestiftungen und Immobilienfonds, KGAST, NCREIF, IPD, INREV, FTSE/EPRA, Stand 31.12.2015

Fazit Strategie und Produktauswahl

- **Auf dem Weg ins Ausland sind einige Hürden zu nehmen.** Hier braucht es eine **sorgfältige Planung** und nicht zuletzt **Geduld**.
- Aufgrund der Unterschiede zwischen der Schweiz und dem Ausland empfiehlt es sich, die **Eigenschaften und Besonderheiten** der wichtigsten Immobilienmärkte im Ausland kennenzulernen und die Wahl der «zugänglichen und transparenten» Märkte kritisch zu prüfen.
  - ➢ **Bedarf «Immobilienstrategie»**
- **Nicht-börsenkotierte Anlagen** im Ausland stellen höhere Anforderungen an Investoren und benötigen zwingend entsprechendes Know-how (analog Private Equity).
  - ➢ **Bedarf «Umsetzungskonzept»**

Immobilien Anlageprozess

Anlagestrategie Gesamtvermögen

Immobilienstrategie

- Risikoprofil / Stil
- Regionen
- Zulässige Anlagen
- Diversifikation
- Handelbarkeit

Umsetzungskonzept

- Rechtsformen
- Zielstruktur
- Investitionsplan

Umsetzung und Überwachung

- Ökonomische und juristische Prüfung der Anlagen
- Laufende Überwachung

Review

Kontakt

Investment & Actuarial Consulting,
Controlling and Research

PPCmetrics AG
Badenerstrasse 6
Postfach
CH-8021 Zürich

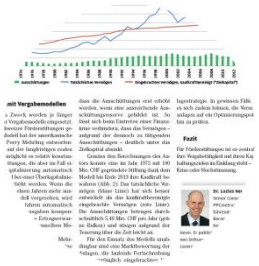
Telefon +41 44 204 31 11
Telefax +41 44 204 31 10
E-Mail ppcmetrics@ppcmetrics.ch

PPCmetrics SA
23, route de St-Cergue
CH-1260 Nyon

Téléphone +41 22 704 03 11
Fax +41 22 704 03 10
E-Mail nyon@ppcmetrics.ch

Website www.ppcmetrics.ch
Social Media

PPCmetrics (www.ppcmetrics.ch) ist ein führender Schweizer Investment Consultant, Investment Controller, strategischer Anlageberater und Pensionskassenexperte. Unsere Kunden sind institutionelle Investoren (beispielsweise vom Typ Pensionskasse, Vorsorgeeinrichtung, Personalvorsorgestiftung, Versorgungswerk, Versicherung, Krankenversicherung, Stiftung, NPO und Treasury-Abteilung) und Privatkunden (beispielsweise Privatanleger, Family Office, Familienstiftung oder UHNWI - Ultra High Net Worth Individuals). Unsere Dienstleistungen umfassen das Investment Consulting und die Anlageberatung sowie die Definition einer Anlagestrategie (Asset Liability Management - ALM), die Portfolioanalyse, die Asset Allocation, die Entwicklung eines Anlagereglements, die juristische Beratung (Legal Consulting), die Auswahl von Vermögensverwaltern (Asset Manager Selection), die Durchführung öffentlicher Ausschreibungen, das Investment Controlling, die aktuarielle und versicherungstechnische Beratung und die Tätigkeit als Pensionskassenexperte.



Publika-tionen

Jährlich publizieren wir mehr als 40 Fachartikel zu unterschiedlichen Fragestellungen.

Videos

Unsere Fachleute teilen ihr Wissen und ihre Meinungen mit der Öffentlichkeit.

Tagungen

Erleben Sie uns live an den diversen Tagungen, die wir mehrmals jährlich organisieren.

Website

PPCmetrics AG
Investment & Actuarial Consulting, Controlling and Research. **Mehr**