

# SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Klasse A - 780.15 / Klasse B - CHF 804.47 / Klasse X - CHF 817.82

## Beschreibung

SFP AST Global Core Property bietet Schweizer Vorsorgeeinrichtungen Zugang zu einem globalen Portfolio von open-ended, nicht-kotierten Core-Immobilienfonds. Der Fokus liegt dabei auf starken Cashflows, strategischer Diversifikation durch aktives Portfoliomanagement und Nachhaltigkeit.

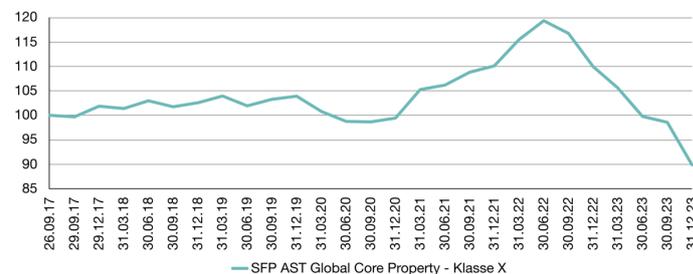
## Wichtigste Fakten

<b>Rechtsform</b>	Schweizer Anlagestiftung - Anlagegruppe fällt unter die Kategorie «Immobilien Ausland» (BVV 2, Art. 53, Abs. 1, Bst. c)
<b>Investment Manager</b>	Swiss Finance & Property AG
<b>Depotbank</b>	Credit Suisse (Schweiz) AG
<b>Investitionsstrategie</b>	Core
<b>Fondsstruktur</b>	Offen
<b>Liquidität</b>	Quartalsweise
<b>Geografische Allokationen</b>	Global (ausser Schweiz)
<b>Sektorallokationen</b>	Wohnen, Industrie/Logistik, Büro, Retail, Andere
<b>Lancierung</b>	September 2017
<b>Währung</b>	CHF
<b>Währungsabsicherung</b>	Der Investor hat die Wahl in eine abgesicherte oder nicht abgesicherte Anlagegruppe zu investieren
<b>Fremdfinanzierungsquote</b>	Keine Fremdfinanzierung auf Ebene der Anlagegruppe
<b>TER KGAST (2022)</b>	1.08% - 1.79%
<b>Nächste Ausgabe/ Rücknahme von Ansprüchen</b>	Closing: 31. März 2024 (Valuta) Kapitalzusage/-rücknahme bis: 11. März 2024
<b>Zeichnung/ Rücknahme danach</b>	Closing: 30. Juni 2024 (Valuta) Kapitalzusage/-rücknahme bis: 10. Juni 2024
<b>Kündigungsfrist</b>	12 Monate

## Portfoliokennzahlen

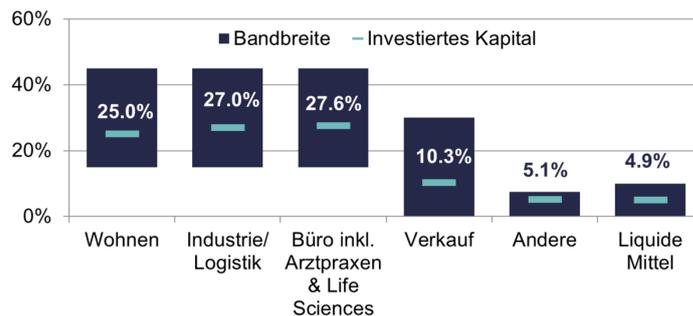
<b>Gesamtvermögen der Anlagegruppen</b>	178.1
<b>Anzahl der Fonds (gezeichnet)</b>	15
<b>Anzahl der Fonds (investiert)</b>	14
<b>Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften</b>	1702
<b>Wert der zugrundeliegenden Liegenschaften (in Mrd. CHF)</b>	91.8
<b>Durchschnittlicher Vermietungsgrad (in %)</b>	93.5
<b>Durchschnittliche Mietrestlaufzeit (in Jahren)</b>	5.2
<b>Fremdfinanzierungsquote (in % des Gesamtanlagevermögens)</b>	23.8

## Performance (Nettogesamtrendite)

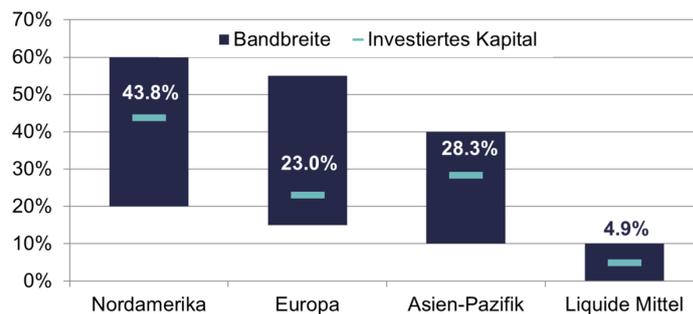


	YTD	3 M	1 J	3 J (p.a.)	5 J (p.a.)	Seit Beginn (p.a.)
<b>Klasse A</b>	-18.79%	-8.96%	-18.79%	-3.93%	-3.23%	-2.94%
<b>Klasse B</b>	-18.61%	-8.91%	-18.61%	-3.72%	-3.02%	-1.98%
<b>Klasse X</b>	-18.26%	-8.81%	-18.26%	-3.31%	-2.60%	-1.58%

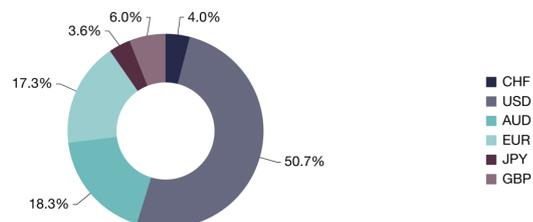
## Sektorallokationen



## Geografische Allokationen



## Währungen



## SFP AST Global Core Property (Unhedged)

### Portfoliomanagement-Bericht Q4 2023

#### Aktuelles Umfeld

Die vorherrschenden Marktmeinungen deuten auf mehrere Zinssenkungen im nächsten Jahr hin, die voraussichtlich im zweiten Quartal beginnen werden, wobei die EZB den Prognosen zufolge den Anfang machen wird. Diese Prognosen hängen von einer weiteren Verlangsamung der Inflation in Richtung der Zielwerte und einer Abschwächung der Arbeitsmärkte ab. Mehr Gewissheit über diese Senkungen dürften Immobilientransaktionen ankurbeln, die im Laufe des Quartals leicht zunehmen, was darauf hindeutet, dass sich die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern einander annähern. Trotz des anhaltenden Renditeanstiegs bleiben die Aussichten für 2024 und die Folgejahre positiv. Die Immobilienrenditen haben ein ansprechendes Niveau erreicht und bieten attraktive Spreads zu anderen Anlageklassen. Darüber hinaus sind die Baubeginne aufgrund der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten niedrig. Dies dürfte das künftige Angebot in den nächsten Jahren einschränken. In Verbindung mit soliden Immobilienfundamentaldaten im Core-Bereich, stellen diese Faktoren eine attraktive Einstiegsmöglichkeit für die internationalen Immobilienmärkte dar.

#### Sektorales Update

Der Mietwohnungssektor wird durch hohe Hypothekenzinsen, robuste Immobilienpreise und Lohnwachstum gestützt. In Europa und der APAC-Region besteht nach wie vor ein starkes Unterangebot, jedoch ist in einigen US-Märkten ein Angebotsanstieg zu verzeichnen, der zu einer Milderung des Mietwachstums führt. Es wird erwartet, dass diese Entwicklung nur eine kurzfristige Auswirkung haben wird. Die längerfristigen Aussichten für den Sektor bleiben auch auf globaler Ebene positiv, da geringere Baubeginne zu einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führen sollten.

Der Logistiksektor zeichnet sich durch ein stetiges Mietwachstum aus, das durch die starke Nachfrage nach modernen und gut gelegenen Objekten angetrieben wird. Während sich das Mietwachstum nach jüngsten Rekordwerten normalisiert, bleiben die Belegungsraten stabil und bewegen sich um historische Durchschnittswerte. Der Sektor rechnet mit einem nachhaltigen Anstieg des prognostizierten E-Commerce-Wachstums und bietet robuste Mietwachstumschancen. Insgesamt bewegt sich der Logistiksektor in einem Umfeld sich verändernder Nachfragedynamik und passt sich an die veränderten Bedürfnisse des Marktes an.

Die höchsten Korrekturen verzeichneten im Quartal Büroimmobilien, die mit höheren Leerständen zu kämpfen hatten, welche durch die anhaltende Verbreitung von Home-Office verursacht wurden. In den USA ist diesbezüglich bislang keine Verbesserung absehbar. Weltweit besteht nach wie vor ein deutlicher Unterschied in der Nachfrage zwischen erstklassigen und weniger hochwertigen Objekten. In Europa und der APAC-Region hat sich die Nachfrage nach Büroflächen im Vergleich mit den USA stabiler entwickelt, was auf die geringere Verbreitung von Home-Office zurückzuführen ist.

Der zunehmende Online-Handel stellt für den Einzelhandel eine langfristige Hürde dar. Während der Sektor sowohl auf historischer als auch auf relativer Basis weiterhin attraktive Renditen bietet, kämpft er gleichzeitig mit einem nachlassenden Lohnwachstum und einer sinkenden Verbrauchernachfrage. Es wird jedoch erwartet, dass das begrenzte Angebot an neuen Einzelhandelsflächen die potenziellen Auswirkungen dieser Faktoren zumindest teilweise lindern wird.

Die alternativen Sektoren haben während des Abschwungs eine anhaltende Outperformance gezeigt, vor allem in den USA, was auf ein spürbares Angebotsdefizit zurückzuführen ist. Sowohl der Studenten- als auch der Seniorenwohnungssektor verzeichneten 2023 ein starkes Mietwachstum. Die Sektoren Selfstorage, Arztpraxen und Life Sciences verzeichneten im Laufe des Jahres einen leichten Anstieg der Leerstände, was sich jedoch aufgrund der begrenzten Entwicklungspipeline voraussichtlich wieder ausgleichen wird. Darüber hinaus liegen die Vermietungsquoten in diesen drei Teilsektoren über historischen Durchschnittswerten und medizinische Büros verzeichneten starkes Mietwachstum.

#### Regionales Update

##### Nordamerika:

GCP war Ende des vierten Quartals 2023 in sechs Fonds in den USA investiert, deren Netto-Gesamtrenditen im Quartal zwischen -3.4% und -5.2% lagen. Der alternative US-Immobilienfonds erzielte die höchste Quartalsrendite, was auf die starke Nachfrage innerhalb seiner Zielsektoren und das anhaltende Mietwachstum zurückzuführen ist, welches die Bewertungskorrekturen teilweise ausglich. So verzeichnete beispielsweise der Studentenwohnungssektor im Jahr 2023 ein Mietwachstum von 8%. Die niedrigste Rendite verzeichnete der auf Wohnimmobilien spezialisierte Fonds, da die Bewerber begannen, die Renditen auf über 5% anzuheben. In einigen Sunbelt-Märkten kommt es derzeit zu erhöhtem Wohnungsangebot, wodurch sich die Marktmacht von den Vermietern zu den Mietern verlagert. Allerdings sind Baubeginne drastisch zurückgegangen, was das Angebot in Zukunft begrenzen und die Verhandlungsmacht wieder zugunsten der Vermieter verschieben dürfte.

##### Europa:

GCP war zum Quartalsende in vier Fonds in Europa investiert, für welche die Netto-Gesamtrenditen im Quartal zwischen -2.3% und -6.7% betrugen. Der britische Wohnimmobilienfonds erzielte erneut die höchsten Quartalsrenditen in unserem europäischen Portfolio, was auf eine geringere Renditeausweitung und starkes Mietwachstum zurückzuführen ist. Der Fonds konnte seine hohe Vermietungsquote von 97% beibehalten und verzeichnet weiterhin Mietwachstum. Darüber hinaus besteht auf dem britischen Wohnungsmarkt nach wie vor ein starkes Unterangebot. Ein diversifizierter europäischer Fonds erzielte in diesem Quartal die niedrigste Rendite, aufgrund von Büroobjekten in Paris und München, für welche die zukünftigen Mieten von Gutachtern diskontiert wurden. Die Sektoren Wohnen und Logistik verzeichneten geringere Korrekturen. Der Einzelhandel verbuchte eine weitere Korrektur, welche jedoch in einigen Fällen durch positive Angebotsaufnahme und eine Anhebung des prognostizierten Mietwachstums kompensiert wurde.

##### Asien-Pazifik:

Die Anlagegruppe war Ende Q4 2023 in vier Fonds im asiatisch-pazifischen Raum investiert, deren Netto-Gesamtrendite in lokaler Währung im Quartal zwischen -0.1% und -1.9% lag. Ein diversifizierter pan-asiatischer Fonds erzielte die höchste Rendite im Quartal. Der Fonds realisierte ein solides Mietwachstum von 4.4% sowohl bei einem Logistikobjekt in Japan als auch bei einem Einzelhandelsobjekt in Südkorea. Generell positives Mietwachstum glich die Bewertungskorrekturen, insbesondere bei Büroobjekten in Australien, nahezu aus. Ein weiterer pan-asiatischer diversifizierter Fonds erzielte im Quartal die niedrigsten Renditen, was auf die Ausweitung der Kapital- und Diskontsätze basiert. Leichte Abwertungen wurden allgemein in den traditionellen und dem Gesundheitssektor beobachtet.

## Performance

SFP AST Global Core Property erzielte für das Quartal Nettoerrenditen von -8.96% (Klasse A), -8.91% (Klasse B) und -8.81% (Klasse X). Der darin enthaltene Währungseffekt betrug ca. -5.58% für Q4.

## Portfolioinitiativen

Im Laufe des Quartals haben wir uns an einem europäischen Logistikfonds beteiligt und unser Kapital wurde bereits in Q1 2024 abgerufen. Wir wollen von dem qualitativ hochwertigen Portfolio des Fonds und dem starken Mietsteigerungspotenzial profitieren. Die langfristigen Prognosen für den europäischen Logistiksektor sind aufgrund der geringen Leerstände, des erwarteten Wachstums des Online-Handels und der starken Nachfrage nach modernen, gut gelegenen Flächen positiv. Diese Faktoren dürften in Verbindung mit dem derzeit attraktiven Preisniveau des Sektors künftige Renditen treiben. Wir haben bei zwei diversifizierten paneuropäischen Fonds Rücknahmen eingereicht, da wir unsere Zusammensetzung aus diversifizierten und sektorspezifischen Fonds optimieren und unsere Allokationen in Logistik, Wohnen und Alternativen in unserem europäischen Portfolio verstärken wollen. Derzeit beurteilen wir Fondsinvestitionen im Logistiksektor in der APAC-Region und in den alternativen Sektoren in Europa.

## Fazit

Trotz der erheblichen Korrekturen bei internationalen Immobilien aufgrund gestiegener Zinssätze bleiben die Fundamentaldaten von Core-Immobilien robust, gestützt durch solide Finanzierungs- und Vermietungsprofile. Darüber hinaus hemmen die hohen Bau- und Finanzierungskosten weiterhin Projektentwicklungen, was sich in den kommenden Jahren positiv auf die Immobilienpreise und -mieten auswirken dürfte. Darüber hinaus sollten die erwarteten Zinssenkungen den Beginn eines neuen Immobilienzyklus im Jahr 2024 anstossen. Somit besteht derzeit ein günstiges Einstiegsfenster, um bei Immobilienrenditen einzusteigen, die seit der globalen Finanzkrise nicht mehr beobachtet wurden.

## Weitere Bemerkungen

Der Prospekt der Anlagegruppe wurde im Januar 2024 aktualisiert. Die neueste Version kann jederzeit unter [SFP AST Global Core Property Unhedged](#) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

**SFP AST Global Core Property (Unhedged)**Klasse A - 780.15 / Klasse B - CHF 804.47 / Klasse X - CHF 817.82

---

---

**Head Client Relationship Management & Marketing**Dr. Patrick Sege | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zürich | sege@sfp.ch | +41 43 344 74 78 | www.sfp.ch

---

**Disclaimer**

Dieses Dokument ist ausschliesslich zur Nutzung auf vertraulicher Basis für diejenigen Personen bestimmt, an die es übermittelt wird. Durch das Entgegennehmen und Aufbewahren dieses Informationsmaterials, welches Werbezwecken dient, bestätigen und stimmen die Empfänger zu, die Vertraulichkeit des Dokuments zu wahren. Empfänger sind nicht befugt, dieses Dokument an dritte Parteien weiterzugeben. Dieses Material darf nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der Swiss Finance & Property Funds AG und der Swiss Finance & Property AG im Ganzen oder teilweise zu jeglichem Zweck vervielfältigt oder kopiert werden. Dieses Dokument stellt weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften oder Finanzinstrumenten dar und sollte nicht als Anlageberatung oder jegliche andere Art der Entscheidungshilfe oder Ratschlag in Bezug auf rechtliche, steuerliche oder andere Fragen aufgefasst werden. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Frühere Performance garantiert nicht und ist kein Indikator für gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung oder Erträge. Die Performance berücksichtigt nicht jegliche Kommissionen und Kosten bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile. Der Prospekt, das Basisinformationsblatt (PRIIPS-KID) sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Swiss Finance & Property Funds AG bezogen werden.