

SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Klasse A - 813.09 / Klasse B - CHF 822.00 / Klasse C - CHF 826.19 / Klasse X - CHF 834.25

Beschreibung

SFP AST Global Core Property Hedged CHF 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.

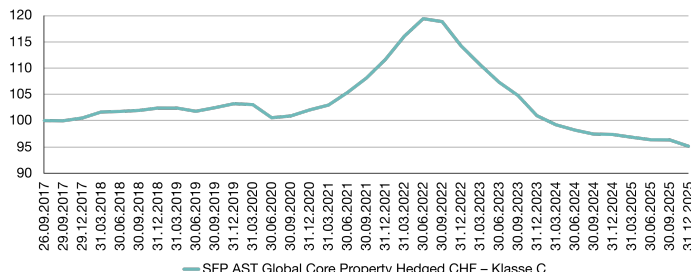
Wichtigste Fakten

Rechtsform	Schweizer Anlagestiftung - Anlagegruppe fällt unter die Kategorie «Immobilien Ausland» (Art. 53, Abs. 1, Bst. C, BBV 2)
Investment Manager	Swiss Finance & Property AG
Depotbank	UBS Switzerland AG
Investitionsstrategie	Core
Fondsstruktur	Offen
Liquidität	Quartalsweise
Geografische Allokationen	Global (ausser Schweiz)
Sektorallokationen	Wohnen, Industrie/Logistik, Büro, Retail, Andere
Lancierung	September 2017
Währung	CHF
Währungsabsicherung	Ja
Fremdfinanzierungsquote	Keine Fremdfinanzierung auf Ebene der Anlagegruppe
TER 2024	1.90% (Klasse A) 1.68% (Klasse B) 1.63% (Klasse C) 1.40% (Klasse X)
Nächste Ausgabe/Rücknahme von Ansprüchen	Closing: 31. März 2026 Kapitalzusage bis 31. März 2026 Rücknahme bis 10. März 2026
Ausgabe/Rücknahme danach	Closing: 30. Juni 2026 Kapitalzusage bis 30. Juni 2026 Rücknahme bis 10. Juni 2026
Kündigungsfrist	12 Monate
ISIN	CH0370142694 (Klasse A) CH0370142728 (Klasse B) CH0370142736 (Klasse C) CH0370143023 (Klasse X)

Portfoliokennzahlen

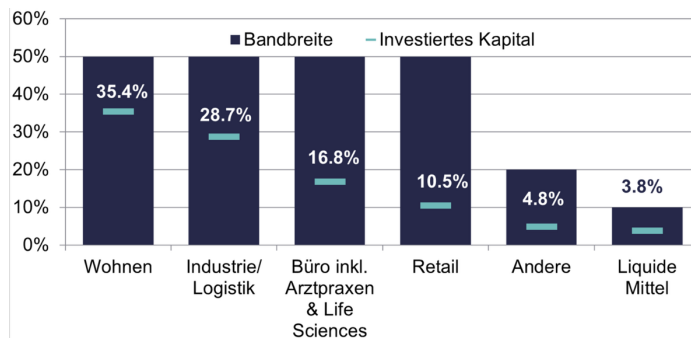
	Einheit	
Gesamtvermögen Anlagegruppen	CHF Mio.	146.0
Gezeichnete Fonds	Anzahl	22
Investierte Fonds	Anzahl	21
Zugrundeliegende Liegenschaften	Anzahl	4356
Wert zugrundeliegende Liegenschaften	CHF Mrd.	159.7
Durchschnittlicher Vermietungsgrad	%	93.7
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit	Jahre	7.0
Fremdfinanzierungsquote	%	26.7

Performance (Nettogesamtrendite)

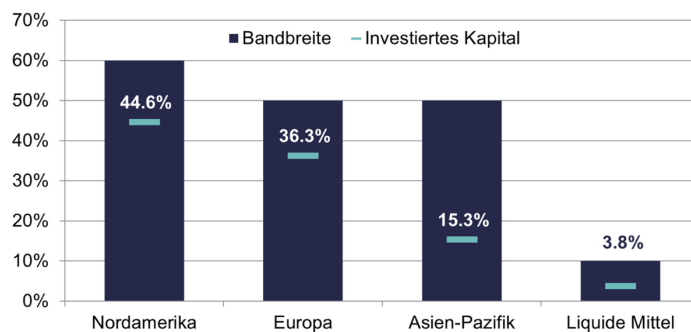


	3 Mte	YTD	1J	3J (p.a.)	5J (p.a.)	Seit Beginn (p.a.)
Klasse A	-1.46%	-2.72%	-2.72%	-6.55%	-1.68%	-0.85%
Klasse B	-1.41%	-2.58%	-2.58%	-6.38%	-1.49%	-0.65%
Klasse C	-1.40%	-2.47%	-2.47%	-6.31%	-1.43%	-0.60%
Klasse X	-1.27%	-2.12%	-2.12%	-5.97%	-1.08%	-1.05%

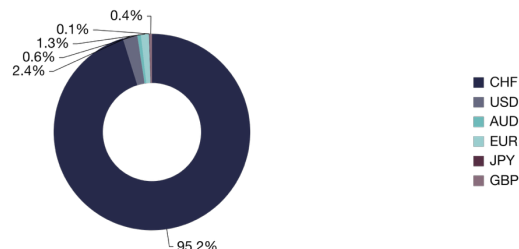
Sektorallokationen



Geografische Allokationen



Währungen



SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Portfoliomanager-Bericht Q4 2025

Aktuelles Umfeld

Der positive Trend setzte sich im vierten Quartal fort und unterstreicht die anhaltende Erholung der internationalen Immobilienmärkte. Die US-Notenbank senkte die Leitzinsen im vierten Quartal 2025 zweimal, während die Bank of England eine Zinssenkung vornahm. Die EZB liess die Leitzinsen in der zweiten Jahreshälfte unverändert, nachdem sie im ersten Halbjahr vier Senkungen umgesetzt hatte. Für CHF-basierte Investoren gingen die Absicherungskosten weiter zurück, bedingt durch das verringerte Zinsdifferenzial gegenüber den Schweizer Leitzinsen. Gleichzeitig nahmen die Unsicherheiten rund um die US-Zollpolitik ab, da mehr Klarheit über Rechtmässigkeit, Umfang und Umsetzung geschaffen wurde. Aktuelle makroökonomische Daten deuten in den meisten Regionen auf eine weitere Abschwächung des Inflationsdrucks hin und verschaffen den Zentralbanken Spielraum, die Zinsen 2026 stabil zu halten oder weiter zu senken. Japan bildete eine Ausnahme und erhöhte im vierten Quartal 2025 die Zinsen, um dem steigenden Inflationsdruck zu begegnen.

Der Lockerungszyklus hat bereits spürbare Auswirkungen auf den Immobiliensektor. Nachdem die Bewertungen 2024 ihren allgemeinen Tiefpunkt erreicht hatten, zeigen einzelne Märkte bereits eine moderate Renditekompression, was zu einem konstruktiveren Investitionsumfeld beiträgt. Weltweit stiegen die Volumina der Direktinvestitionen in Immobilien 2025 gegenüber 2024 um rund 19%¹⁾.

Vor diesem Hintergrund sehen wir attraktive risikoadjustierte Chancen und fokussieren uns weiterhin auf hochwertige Objekte mit stabilen, nachhaltigen Ertragsprofilen. Begrenzttes Neubauangebot und unterstützende Vermietungsdynamiken bilden dabei eine solide Grundlage für langfristige Renditen.

Portfolio-Update

Nordamerika:

Zum Ende des vierten Quartals war die Anlagegruppe in neun US-Fonds investiert, die im Quartal Nettoerträgen zwischen -0.3% und 1.7% erzielten. Der NFI-ODCE²⁾ erzielte im Quartal eine Nettoerträge von 0.7%. Mit Ausnahme eines Fonds übertrafen alle zugrunde liegenden Fonds den Index.

Wohnen: Die Fundamentaldaten im Wohn-Sektor blieben insgesamt weitgehend stabil. Die Leerstandsquote stieg leicht auf 4.9%, während die Nettoabsorption geringfügig ins Negative drehte. Fertigstellungen gingen gegenüber dem Vorquartal um 3% zurück und lagen im Jahresvergleich rund 30% tiefer. Gleichzeitig sanken die Baubeginne das dritte Quartal in Folge – die schwächste Phase seit 2015³⁾. Da das Neubauvolumen 2026 voraussichtlich deutlich zurückgeht, dürfte sich die Angebotsbelastung entspannen und die Fundamentaldaten stabilisieren. Die verbesserte Anlegerstimmung zeigt sich auch in der Transaktionsaktivität: Das Investitionsvolumen erreichte im vierten Quartal mit rund 50 Mrd. USD den höchsten Stand seit drei Jahren³⁾.

Logistik: Der Sektor scheint die zollbedingte Unsicherheit hinter sich gelassen zu haben. Die Vermietungsaktivität erreichte im vierten Quartal den höchsten Stand seit 2021⁴⁾. Zwar überstiegen die Fertigstellungen im Jahresverlauf die Nettoabsorption, doch dürfte sich das Angebotswachstum 2026 weiter abschwächen. Auch das Verhalten der Mieter signalisiert zunehmende Zuversicht: 2025 wurden Vertragsverlängerungen durchschnittlich 219 Tage vor Ablauf abgeschlossen (2024: 193 Tage)⁴⁾. Auch im GCP-Portfolio zeigte sich die Verbesserung: Ein amerikanischer Logistikfonds erzielte mit 1.7% die stärkste Quartalsrendite innerhalb der US-Investments.

Büro: Die Fundamentaldaten verbesserten sich weiter. Der Sektor verzeichnete das siebte Quartal in Folge eine positive Nettoabsorption, während die Entwicklungspipeline mit rund 1.3 Mio. m² begrenzt bleibt. Zum Vergleich: Das Vermietungsvolumen im vierten Quartal betrug 5.6 Mio. m² und überstieg das neue Angebot deutlich⁵⁾. Moderne, gut gelegene Objekte profitieren zunehmend von diesem Umfeld. Strukturelle Veränderungen bei der Nutzung von Arbeitsplätzen bleiben weiterhin ein wichtiger Faktor, jedoch begünstigt die Leistungsstreuung zunehmend hochwertige Gebäude in erstklassigen Lagen.

Retail: Die Verfügbarkeit von Einzelhandelsflächen nahm weiter ab. Eine Nettoabsorption von rund 1.0 Mio. m² senkte die Verfügbarkeitsquote um 10 Basispunkte auf 4.3%. Die Mieten stiegen moderat um 0.3%, während Einkaufszentren und Shopping-Center Zuwächse von 0.6% bzw. 1.8% verzeichneten⁶⁾. Angesichts eines begrenzten Neubauangebots und des anhaltenden Mangels an hochwertigen Flächen bleiben die Aussichten für Mietwachstum positiv.

Europa:

Die Anlagegruppe hält Positionen in sieben europäischen Fonds, welche Nettogesamterträge zwischen -17.5% und 5.9% im Quartal erzielten. Der INREV-ODCE⁷⁾ Index verzeichnete eine Quartalsperformance von 0.1%.

Wohnen: Das Transaktionsvolumen in den privaten Märkten für Wohnimmobilien und Studentenwohnungen erreichte 2025 46.9 Mrd. €, was einem Anstieg von 5% gegenüber dem Vorjahr entspricht⁸⁾. Die niedrigeren Volumina im vierten Quartal resultierten primär aus fehlenden grossen Portfolio-Transaktionen in Deutschland und Schweden, nicht aus nachlassender Nachfrage. Operativ anspruchsvollere Segmente wie Senioren- und Studentenwohnungen profitieren weiterhin von starken strukturellen Treibern; für Studentenwohnungen stiegen die Investitionsvolumina um 57% gegenüber dem Vorjahr⁸⁾. Ein skandinavischer Seniorwohnungs-Fonds erzielte mit 5.9% die höchste Quartalsrendite im GCP-Portfolio.

Logistik: Trotz des erhöhten Drucks aufgrund der Zollunsicherheit zu Beginn des Jahres zeigte sich der Sektor im vierten Quartal widerstandsfähig. Die Bewertungen waren weitgehend stabil, und obwohl das Marktmietwachstum leicht negativ war, verzeichnete ein europäischer Logistikfonds ein Nettoeffektivmietwachstum von mehr als 15% bei neuen Mietverträgen, was das erhebliche Reversionspotenzial unterstreicht. Der Fonds verzeichnete ausserdem sein aktivstes Vermietungsquartal seit fünf Jahren und erzielte eine Fluktuationsrate von unter 10%. Angesichts der begrenzten Entwicklungspipeline wird erwartet, dass sich das Nettomietwachstum im Jahr 2026 beschleunigen dürfte.

Büro: Erstklassige Büroflächen in europäischen Grossstädten schlossen das Jahr stark ab, wobei die Mieten in den 30 grössten Büromärkten um ca. 5.6% stiegen. Besonders ausgeprägt war das Wachstum in Mailand, Frankfurt und Barcelona, wo die Spitzenmieten im Jahr 2025 um über 10% stiegen⁹⁾. Mit Blick auf die Zukunft erwarten wir, dass dieses Segment aufgrund der begrenzten Entwicklungspipeline weiterhin gut gestützt bleibt. Darüber hinaus scheinen die Unternehmensvorschriften zum Homeoffice strenger zu werden, und Firmen verlangen zunehmend eine höhere Büro-Anwesenheit, was die Nachfrage nach hochwertigen Flächen verstärkt.

Retail: Die Investmentaktivität belebte sich im vierten Quartal und entwickelte sich weitgehend im Einklang mit dem robusteren Kapitalmarktumfeld. Für das Gesamtjahr 2025 beliefen sich die Transaktionsvolumina im Einzelhandel auf rund 38 Mrd. €, was darauf hindeutet, dass der Sektor im Rahmen der breiteren Markterholung zu den gefragteren Segmenten zählt¹⁰⁾. Auf Länderebene dürften Prime-Lagen im Vereinigten Königreich weiterhin von einem knappen Angebot und einer vergleichsweise stabilen Nutzernachfrage profitieren. Die Indikatoren für Spitzenmieten bleiben positiv, und in besonders liquiden Märkten besteht Potenzial für eine weitere leichte Renditekompression. In Deutschland konzentriert sich die Investorennachfrage weiterhin auf Fachmarktzentren und lebensmittelgeankerte Formate. Vor diesem Hintergrund erzielte ein auf Lebensmittelimmobilien in Deutschland fokussierter Fonds, eine Quartalsrendite von 3.3%.

Asien-Pazifik:

Zum Quartalsende war die Investmentgruppe in fünf Fonds in der APAC-Region investiert, mit Nettoerträgen in Lokalwährung von -5.0% bis 2.3%. Der ANREV-ODCE¹¹⁾ verzeichnete eine Nettoquartalsrendite von 0.8% in lokaler Währung.

Wohnen: Die Bedingungen blieben gegenüber den letzten Quartalen weitgehend unverändert und weiterhin positiv. Tokio zieht dank dem Lohnwachstum und anhaltender Migration aus dem In- und Ausland weiterhin starke Investitionen an, was sich in soliden Mietsteigerungen niederschlägt. In Südkorea steigt die institutionelle Nachfrage, da sich der

Markt vom traditionellen Mietmodell zu konventionellen Mietverträgen entwickelt. Ein diversifizierter pan-asiatischer Fonds im Portfolio war ein Early Mover auf dem südkoreanischen Wohnungsmarkt und strebt an, die mit diesem Wandel verbundenen Wertsteigerungen und attraktive Einstiegsrenditen zu nutzen. In Australien besteht weiterhin ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Die Politik hat kürzlich eine Reihe von Massnahmen eingeführt, um regulatorische Hindernisse für Bauträger zu reduzieren, aber angesichts der aktuellen Steuergesetzgebung bleibt der Markt für internationale Investoren schwierig.

Logistik: Das Mietwachstum in weiten Teilen des Sektors hat sich gegenüber den pandemiebedingten Höchstständen normalisiert. Gleichzeitig agieren Mieter selektiver und gewichten Objektqualität, Mikrolage sowie den Zugang zu Arbeitskräften stärker – Faktoren, die für Vermieter mit nachhaltigem Mietwachstumsanspruch zunehmend zentral sind. Das PM-Team bevorzugt daher urbane Infill-Strategien, bei denen das Angebot aufgrund von Planungsrestriktionen und hohen Grundstückskosten strukturell begrenzt ist und Arbeitskräfte in der Regel besser verfügbar sind. Im Einklang mit diesem Ansatz hat ein australischer Logistikfonds im vierten Quartal sowie über sämtliche übrigen Zeiträume hinweg seine Benchmark übertroffen, gestützt durch seine ausgeprägte Positionierung in innerstädtischen Lagen.

Büro: Das vierte Quartal war von einer starken Dynamik in Japan und Australien geprägt. Eine starke Nachfrage nach hochwertigen Immobilien führte in den Prime-Märkten von Tokio, Osaka und Sydney zu steigender Nettoabsorption und zunehmendem Mietwachstum. Melbourne verzeichnete nach einer mehrjährigen Korrekturphase erstmals wieder moderates Mietwachstum. Die verbesserten Fundamentaldaten ziehen erneut Kapital in den Sektor: Büroimmobilien machten in den ersten drei Quartalen 2025 rund 41% des regionalen Transaktionsvolumens aus (Vorjahr: 38%), wobei grenzüberschreitende Investoren insbesondere in Südkorea und Australien aktiv waren¹²). In einzelnen Märkten sind die Vermietungsbedingungen selektiver geworden. In Singapur wird die Aktivität zunehmend von Vertragsverlängerungen getragen, während sich das Mietwachstum in Seoul nach einer zuvor dynamischen Phase zuletzt abgeschwächt hat.

Retail: Die Rahmenbedingungen verbessern sich, und die Erholung wird zunehmend von nicht-diskretionären Ausgaben getragen. Trotz einer Aufhellung des Konsumentenvertrauens bleiben Haushalte insgesamt vorsichtig; das Wachstum konzentriert sich primär auf essenzielle Güter und Dienstleistungen. Der Tourismus unterstützt den Einzelhandel in wichtigen Gateway-Städten, wenngleich sich die Ausgaben zunehmend in Richtung Dienstleistungen und Erlebnisse verschieben. Die Nachfrage nach Prime-Einzelhandelsflächen verlagert sich dabei weg vom hochpreisigen Luxussegment hin zu Gastronomie, Beauty, Lifestyle und Mid-Tier-

Fashion. Nahversorgungszentren dürften hingegen aufgrund ihrer lokalen, bedarfsorientierten Einzugsgebiete und lebensmittelbasierten Cashflows vergleichsweise widerstandsfähig bleiben. In Australien ist bereits eine Rückkehr inländischer institutioneller Investoren zu beobachten: Das Retail-Investment erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 5.6 Mrd. AUD und entsprach damit 84% des gesamten Investitionsvolumens von 2024¹²).

Portfolioinitiativen

GCP ist im Laufe des Quartals eine Verpflichtung gegenüber einem US-amerikanischen Rechenzentrumsfonds eingegangen; der Kapitalabruf erfolgte im ersten Quartal 2026. Der Manager verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung und im Betrieb von Rechenzentren. Das Portfolio ist mit 21 Gebäuden in erstklassigen Lagen breit diversifiziert. Der Sektor weist attraktive Angebots- und Nachfragefundamentaldaten auf, getragen durch das strukturelle Wachstum der Datennutzung, den zunehmenden Einsatz von Künstlicher Intelligenz sowie die fortschreitende Verbreitung von Cloud-Anwendungen. Aktuell prüft das PM-Team zwei weitere Investitionen: einen nordischen Wohnimmobilienfonds sowie einen kanadischen Alternativfonds mit Fokus auf Senioren- und Studentenwohnungen.

Die Kosteneinsparungen auf Ebene der Investmentgruppe werden bis zum ersten Quartal 2026 vollständig wirksam. Die Administrationskosten wurden signifikant reduziert, und die Initiativen zur Gebührenoptimierung bei Zielfonds wurden im Jahresverlauf intensiviert und inzwischen vollständig implementiert.

Performance

SFP AST Global Core Property Hedged CHF erzielte im vierten Quartal 2025 folgende Netto-Gesamtrenditen: -1.46% (Klasse A), -1.41% (Klasse B), -1.40% (Klasse C) und -1.27% (Klasse X). Die Kosten für die Währungsabsicherung beliefen sich im Quartal auf rund -0.83%.

Weiterführende Information

Die allgemeine Marktsituation hat bei den meisten zugrunde liegenden Fonds zu Liquiditätsengpässen geführt, wodurch sich der Auszahlungszeitraum für Rücknahmen bei GCP über die übliche zwölfmonatige Kündigungsfrist hinaus verlängert hat und seit dem 30.09.2024 ein Aufschub der Rücknahme von Ansprüchen im Sinne von Ziffer 7.5.1 des Prospekts vorliegt.

Quellen

- 1) JLL. (2026, Februar 17). *Global real estate perspective, Februar 2026*. JLL. <https://www.jll.com/en-hk/insights/market-perspectives/global>
- 2) U.S. open-ended diversified core equity real estate fund index
- 3) CBRE. (2026). *Q4 2025 U.S. multifamily figures* [PDF]. https://mktgdocs.cbre.com/2299/24bde8a1-2a2d-435b-8aaa-6231d5658285-1764295878/Q4_2025_U.S._Multi-family_Figur.pdf
- 4) CBRE. (2026). *Q4 2025 U.S. industrial figures* [PDF]. https://mktgdocs.cbre.com/2299/40899775-f606-49ef-bfc1-50cc0ba34042-1545403274/Q4_2025_U.S._Industrial_Figure.pdf
- 5) CBRE. (2026, Januar 20). *Q4 2025 U.S. office figures*. <https://www.cbre.com/insights/figures/q4-2025-us-office-figures>
- 6) Colliers. (2026, Januar 15). *Retail market statistics | Q4 2025*. Colliers. <https://www.colliers.com/en/research/nrep-usret-us-retail-market-statistics-q4-2025>
- 7) European open-ended diversified core equity real estate fund index
- 8) JLL. (2026, Februar 11). *EMEA living capital markets*. <https://www.jll.com/en-belux/insights/market-dynamics/emea-living-capital-markets>
- 9) BNP Paribas Real Estate. (2026). *2025 Q4 review: Office Europe* [PDF]. https://www.realestate.bnpparibas.com/media/com/2026-02/2025_Q4_Review_Office_Eu-rope.pdf
- 10) CBRE. (2026). *European real estate investment climbs to €241 billion in 2025, fueled by big gains*. <https://www.cbre.co.uk/press-releases/european-real-estate-investment-climbs-to-euro241-billion-in-2025-fuelled-by-big-gains->
- 11) Asia-Pacific open-ended diversified core equity real estate fund index
- 12) Nuveen. (2026). *Global trends and tactics*. <https://documents.nuveen.com/Documents/Nuveen/Default.aspx?download=1&uniqueId=69f4df3f-8444-4401-a0eb-bb4bc6f15c6f>

SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Klasse A - 813.09 / Klasse B - CHF 822.00 / Klasse C - CHF 826.19 / Klasse X - CHF 834.25

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, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document, KIID) bzw. das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Swiss Finance & Property Funds AG bezogen werden.