

# SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Klasse A - 805.63 / Klasse B - CHF 831.17 / Klasse X - CHF 845.85

## 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.

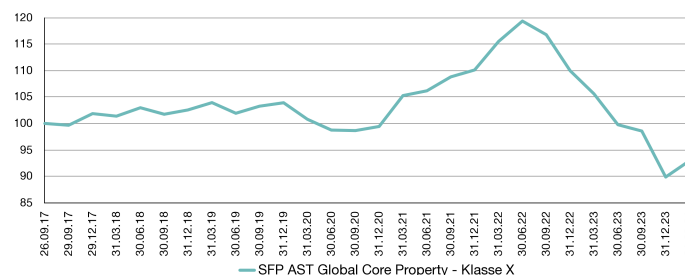
## Wichtigste Fakten

<b>Rechtsform</b>	Schweizer Anlagestiftung - Anlagegruppe fällt unter die Kategorie «Immobilien Ausland» (Art. 53, Abs. 1, Bst. C, BBV 2)
<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 2023</b>	2.00% (Klasse A); 1.78% (Klasse B); 1.35% (Klasse X)
<b>Nächste Ausgabe/Rücknahme von Ansprüchen</b>	Closing: 30. Juni 2024 (Valuta) Kapitalzusage bis 30. Juni 2024; Rücknahme bis: 10. Juni 2024
<b>Zeichnung/Rücknahme danach</b>	Closing: 30. September 2024 (Valuta) Kapitalzusage bis 30. September 2024; Rücknahme bis: 10. September 2024
<b>Kündigungsfrist</b>	12 Monate
<b>ISIN</b>	CH0356412830 (Klasse A) CH0356412855 (Klasse B) CH0368289820 (Klasse X)

## Portfoliokennzahlen

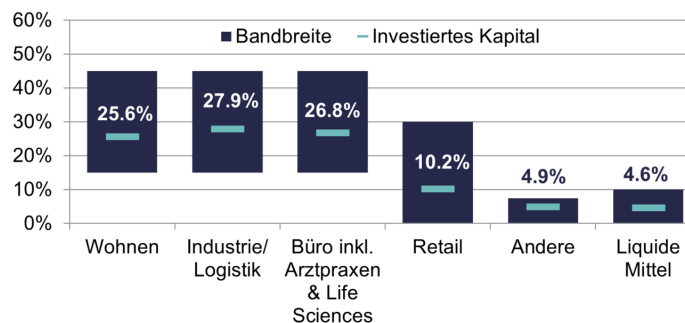
<b>Gesamtvermögen GCP Anlagegruppen (CHF Mio.)</b>	183.6
<b>Anzahl der Fonds (gezeichnet)</b>	15
<b>Anzahl der Fonds (investiert)</b>	15
<b>Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften</b>	2384
<b>Wert der zugrundeliegenden Liegenschaften (in Mrd. CHF)</b>	111.9
<b>Durchschnittlicher Vermietungsgrad (in %)</b>	93.2
<b>Durchschnittliche Mietrestlaufzeit (in Jahren)</b>	5.1
<b>Fremdfinanzierungsquote (in % des Gesamtanlagevermögens)</b>	25.0

## Performance (Nettogesamtrendite)

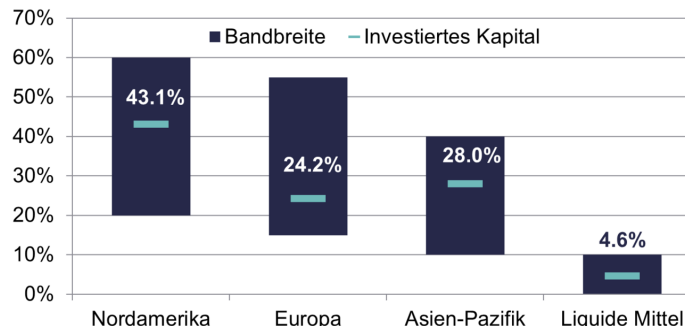


	3 M	YTD	1 J	3 J (p.a.)	5 J (p.a.)	Seit Beginn (p.a.)
<b>Klasse A</b>	3.27%	3.27%	-12.51%	-4.67%	-2.84%	-2.24%
<b>Klasse B</b>	3.32%	3.32%	-12.33%	-4.47%	-2.63%	-1.48%
<b>Klasse X</b>	3.43%	3.43%	-11.95%	-4.06%	-2.21%	-1.07%

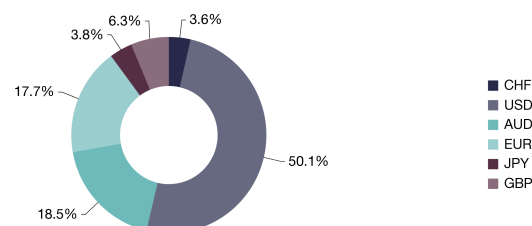
## Sektorallokationen



## Geografische Allokationen



## Währungen



## SFP AST Global Core Property (Unhedged)

### Portfoliomanagement-Bericht Q1 2024

#### Aktuelles Umfeld

Im Laufe des Quartals sorgten Inflations- und weitere Wirtschaftsdaten für Ernüchterung bei den erwarteten Zinssenkungen. Dennoch nähern sich die Inflationszahlen dem Zielniveau an und Zinssenkungen werden im weiteren Verlauf des Jahres erwartet. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juni ihre erste Zinssenkung vorgenommen und voraussichtlich folgen die USA und das Vereinigte Königreich in Q3 und Australien im Anschluss. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Aussichten für den globalen Immobilienmarkt zweifellos verbessert, da der Konsens lautet, dass Leitzinsen ihren Höhepunkt erreicht haben und Zinssenkungen in absehbarer Zeit folgen werden. Der gestiegene Optimismus spiegelt sich auch in den Investorenumfragen wider. Zwar korrigierten die Immobilienwerte im ersten Quartal weiter, wenngleich langsamer als im Vorquartal. In Europa gab es aber durchaus Sektoren mit stabilen Bewertungen, was darauf hindeutet, dass die Preise in bestimmten Märkten ihre Talsohle erreicht haben. Der Rückgang der Baubeginne, der auf hohe Finanzierungs- und Baukosten zurückzuführen ist, stützt zusätzlich die Attraktivität von Core-Immobilienstrategien. Positive Renditespannen im Vergleich zu anderen Anlageklassen und vielversprechende Mietwachstumschancen steigern zudem die Attraktivität von globalen Core-Immobilien.

#### Sektorales Update

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist aufgrund der hohen Hypothekenzinsen und Immobilienpreise weltweit weiterhin hoch. Die wichtigsten Märkte in den USA, Europa und der APAC-Region sind deutlich unterversorgt. Auf einigen Märkten in den USA, insbesondere in der Sunbelt-Region, ist jedoch ein kurzfristiger Anstieg des Angebots zu verzeichnen. Der Grund dafür ist die Vielzahl an Bauprojekten, die während der Pandemie initiiert wurden, um den durch den Homeoffice-Trend bedingten Zustrom neuen Einwohnern zu bewältigen. Es wird erwartet, dass dieses neue Angebot nur kurzfristige Auswirkungen haben wird, da die Neubaubeginne erheblich zurückgegangen sind. Das starke historische Unterangebot in den USA sollte daher im nächsten Jahr wiederkehren.

Angetrieben durch die starke Nachfrage nach modernen und gut gelegenen Immobilien bestehen im Logistiksektor weiterhin solide Mietwachstumsraten. Der Sektor profitiert voraussichtlich weiterhin vom prognostizierten Wachstum des Onlinehandels und bietet attraktive Opportunitäten in Form von Mietsteigerungen aufgrund des deutlich höheren Marktniveaus. Obwohl sich das Mietwachstum schrittweise von den Rekordwerten normalisiert, bleiben die Belegungsraten weiterhin hoch. In den USA ist das Bild differenzierter, da das Angebot im Vergleich zum historischen Niveau nach wie vor hoch ist und die Nachfrage in einigen Märkten nachgelassen hat. Der deutliche Rückgang der Baubeginne, der einen Neunjahrestiefstand erreicht hat, sollte helfen, Angebot und Nachfrage auszugleichen. Dies wird erwartet, nachdem die aktuelle Angebotswelle in diesem Jahr absorbiert wurde.

Büroimmobilien weisen weiterhin die höchsten Korrekturen auf. Die Korrekturen sind getrieben durch eine anhaltend geringe Nachfrage aufgrund der weit verbreiteten Einführung von Homeoffice und der damit verbundenen Flächenreduktion bei Büroräumen. Es gibt eine deutliche Diskrepanz in der Nachfrage zwischen erstklassigen und zweitklassigen Objekten. Europa und der asiatisch-pazifische Raum (APAC) haben im Bürosektor eine grössere Widerstandsfähigkeit als in den USA gezeigt, was hauptsächlich auf die geringere Verbreitung von Homeoffice zurückzuführen ist. Im Gegensatz dazu stehen die Herausforderungen in den USA, wo die nationale Leerstandsquote für Büroflächen sich historischen Höchstständen angenähert hat. GCP bleibt jedoch gut geschützt, da der Anteil an US-Büroflächen mit 2.7% gering ist.

Die Fundamentaldaten des Einzelhandelssektors bleiben stabil, da die Belegungsraten sich weiterhin auf einem hohen Niveau befinden. Dies ist auf eine anhaltend niedrige Angebotsentwicklung und eine gestiegene Mieternachfrage zurückzuführen, wodurch die Nettoabsorption seit über zwei Jahren das neue Angebot übersteigt. Trotzdem sieht sich der Sektor langfristig weiterhin mit Herausforderungen durch das Wachstum des Onlinehandels konfrontiert. Zwar bietet der Einzelhandel im historischen und relativen Vergleich attraktive Renditen, jedoch könnte er durch eine mögliche Abkühlung des Lohnwachstums und schwächerem Konsum unter Druck geraten. Dennoch sollte das begrenzte Angebot an neuen Einzelhandelsflächen die potenziellen Auswirkungen dieses Szenarios gering halten.

Bestimmte alternative Sektoren, insbesondere Studenten- und Seniorenwohnungen, haben sich während des Abschwungs dank anhaltend hoher Mietwachstumsraten als widerstandsfähig erwiesen. Im Studentenwohnungssektor wird für das kommende akademische Jahr ein anhaltend starkes Mietwachstum erwartet. In den Bereichen Selfstorage, Arztpraxen und Life Sciences kam es zu einem Anstieg der Leerstandsquoten. Aufgrund eingeschränkter Entwicklungspipelines dürften sich diese jedoch wieder reduzieren. Nichtsdestotrotz sehen wir weiterhin ein solides Nettobetriebsergebnis (NOI) bei hochwertigen, gut gelegenen Immobilien in Besitz führender Manager innerhalb der alternativen Sektoren.

#### Regionales Update

##### Nordamerika:

Zum Ende des ersten Quartals 2024 war GCP in sechs US-Fonds investiert, deren Netto-Gesamtrenditen für das Quartal zwischen -0.86% und -2.85% lagen. Ein diversifizierter Fonds war in diesem Quartal der Outperformer aufgrund seiner geringeren Abschreibungen und überdurchschnittlichen Ertragsrenditen, welche den NCREIF-ODCE-Index um 1.57% bzw. 0.14% übertrafen. Der Fonds hatte seine Immobilien im Jahr 2023 proaktiv abgewertet und ist im US-Bürosektor untergewichtet, was zu geringeren Korrekturen im Quartal führte. Ein weiterer diversifizierter Fonds erzielte die niedrigste Quartalsrendite, getrieben von Abwertungen der Büroimmobilien. Die Wertkorrektur des Fonds entsprach jedoch weitgehend der Performance des NCREIF-ODCE-Index für das Quartal.

##### Europa:

Im Laufe des ersten Quartals 2024 wurde in einen europäischen Logistikfonds investiert. GCP war damit zum Ende des Quartals in fünf Fonds in Europa investiert. Die Netto-Gesamtrenditen bewegten sich im Quartal zwischen 0.10% und -3.10%. Der Logistikfonds war aufgrund minimaler Wertberichtigungen im europäischen Logistiksektor, starker Ertragsrenditen und anhaltenden Mietwachstums der leistungsstärkste Fonds im Quartal. Ein diversifizierter Fonds erzielte in diesem Quartal die schwächsten Renditen. Dies war hauptsächlich auf weitere Abschreibungen der Büroimmobilien zurückzuführen. Positiv war jedoch die Aufwertung der Einzelhandel- und Alternativsektor-Immobilien des Fonds im Quartal.

##### Asien-Pazifik:

Zum Ende des ersten Quartals 2024 war die Anlagegruppe in vier Fonds in der APAC-Region investiert, deren Netto-Gesamtrenditen in lokaler Währung im Quartal zwischen 1.00% und -1.22% lagen. Ein panasiatischer diversifizierter Fonds erzielte die höchste Rendite in lokaler Währung. Die starke Performance des Fonds wurde durch die Wertsteigerung von Immobilien in den Bereichen Wohnen, Büro und Gesundheitswesen getrieben. Ein diversifizierter australischer Fonds verzeichnete die niedrigste Performance. Dies ist auf die Abnahme der Immobilienwerte und Erhöhung der Diskontsätze über das Portfolio zurückzuführen. Zudem passen sich die Immobilienrenditen in Australien weiterhin an das gestiegene Zinsumfeld an.

## SFP Anlagestiftung

## Performance

SFP AST Global Core Property hat für das erste Quartal 2024 Netto-Gesamtrenditen von 3.27% (Shareklasse A), 3.32% (Shareklasse B) und 3.43% (Shareklasse X) erzielt.

## Portfolioinitiativen

Im Laufe des Quartals wurde die Zeichnung für den europäischen Logistikfonds vollständig abgerufen. Des Weiteren wurden zwei europäischen Fonds, die in alternative Sektoren in Europa investieren, eingehend analysiert. Einige Alternativsektoren profitieren unserer Einschätzung nach von einem attraktiven Angebot- und Nachfrageverhältnis, hohen Cashflow Renditen und prognostiziertem Mietwachstum, insbesondere im Studentenwohnungssektor. Darüber hinaus evaluiert das Team weitere Investitionsmöglichkeiten in der APAC-Region, insbesondere einen spezialisierten panasiatischen Logistikfonds und einen panasiatischen

diversifizierten Fonds mit hoher Allokation in den Logistik- und Wohnsektoren. Langfristig zielt das Team darauf ab, die Allokation in der APAC-Region auszubauen, um von den prognostizierten höheren Wachstumsraten, der wachsenden Mittelschicht, zunehmender Urbanisierung und der steigenden E-Kommerz-Nutzung zu profitieren.

## Fazit

Obwohl die internationalen Immobilienbewertungen aufgrund gestiegener Zinsen deutlich korrigiert haben, weisen Core-Immobilien weiterhin starke Fundamentaldaten auf. Diese zeichnen sich durch niedrige Leerstandsquoten, anhaltende Mieternachfrage und konservative Finanzierungsprofile aus. Erhöhte Bau- und Finanzierungskosten schränken neue Entwicklungsprojekte ein, was in Zukunft zu einem Anstieg der Immobilienpreise und Mieten führen dürfte. Darüber hinaus sollten die erwarteten Zinssenkungen im Laufe des Jahres in allen drei Regionen neue Immobilienzyklen einleiten. Diese Faktoren schaffen eine seltene Gelegenheit, von Immobilienrenditen zu profitieren, welche seit Ende der globalen Finanzkrise nicht mehr gesehen wurden.

**SFP AST Global Core Property (Unhedged)**Klasse A - 805.63 / Klasse B - CHF 831.17 / Klasse X - CHF 845.85

---

---

**Head Client Relationship Management & Marketing**Dr. Patrick Sege | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zürich | [sege@sfp.ch](mailto:sege@sfp.ch) | +41 43 344 74 78 | [www.sfp.ch](http://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.