

SFP AST Global Core Property (Unhedged)

Produktbeschreibung

Die Anlagegruppen **SFP AST Global Core Property** bieten Schweizer Personalvorsorgeeinrichtungen ein global diversifiziertes Portfolio von Immobilienfonds. Die verschiedenen Zielfonds investieren gemäss ihrer Strategie direkt in Immobilien. Der Fokus der beiden Anlagegruppen liegt auf offenen, nicht kotierten, liquiden und konservativ investierenden Immobilienfonds. Die Core-Anlagestrategie konzentriert sich auf stabile Anlagerenditen.

Wichtigste Fakten

Rechtsform	Schweizer Anlagestiftung - Anlagegruppe fällt unter die Kategorie «Immobilien Ausland» (BVV 2, Art. 53, Abs. 1, Bst. c)
Investment Manager	Swiss Finance & Property Funds AG
Depotbank	UBS Switzerland AG
Anlagestrategie	Core
Geografie	Global (ausser Schweiz)
Sektoren	Büro, Verkauf, Wohnen, Andere
Lancierung	29. September 2017
Währung	CHF
Währungsabsicherung	Der Investor hat die Wahl in eine gegen Währungsrisiken abgesicherte oder nicht abgesicherte Anlagegruppe zu investieren
Fremdfinanzierungsquote	Keine Fremdfinanzierung innerhalb der Anlagegruppe
Portfolioaufbauphase	24 Monate (keine Rückgaben möglich)
Ausgabe von Ansprüchen	Quartalsweise Nächstes Closing: 29. März 2019 (Valuta) Kapitalzusage bis: 8. März 2019
Rückgabe von Ansprüchen	Quartalsweise (nach Portfolioaufbauphase)
Kündigungsfrist	12 Monate

Management Gebühr (p.a.) Abhängig von Investitionsvolumen	Verfügbare Anspruchsklassen innerhalb der Anlagegruppen (ISIN-Nummer)		
	0.60%	A	(CH0356412830)
CHF 10 Mio. bis 25 Mio.	0.40%	B	(CH0356412855)
CHF 25 Mio. bis 50 Mio.	0.35%	C	(CH0356412889)
CHF 50 Mio. bis 100 Mio.	0.30%	D	(CH0375750293)
> CHF 100 Mio.	0.25%	E	(CH0375750392)
Zugänglich mit Mandatsvertrag		X	(CH0368289820)
Ausgabeaufschlag / Rückgabeaufschlag	Je 1% (zugunsten des Anlagevermögens)		

Anlagefokus

- Ausschliesslich Anlagen im Bereich nicht kotierter, NAV-basierter ausländischer Immobilienfonds
- Nur offene Core-Fonds
- Fokus auf wachsende Dividenden, die auf den stabilen Cashflows der unterliegenden Fonds basieren
- Anlageklasse kann gemäss BVV2 als «Immobilien Ausland» eingestuft werden (Maximalgewicht von 10%)
- Investitionen in kollektive Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% überschreiten, sind ausgeschlossen (Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppen: 0%)

Umsetzungsstrategie

- Die Investitionsentscheide werden nach einem strukturierten und dokumentierten Prüfungs-, Selektions- und Kontrollverfahren (Due Diligence) mit qualitativen und quantitativen Kriterien getroffen
- Der Research-Prozess beruht auf der konsistenten Analyse von Informationen aus breit gestreuten Quellen (Management-Interviews, Immobilien- und Bankenexperten, Objektbesichtigungen, Finanzberichte und Marktstatistiken)
- Eine breite Diversifikation nach Managern, geografischer Lage und Nutzung der Immobilien wird angestrebt

Anlagestrategie

- Angemessene Risikoverteilung
- Aktives Portfoliomanagement: Die Investitionen in globale Immobilienanlagen erfordern aufgrund zeitlich befristetem Zugang und wenig verfügbaren Marktinformationen ein aktives Management in der Selektion, Überwachung und Reinvestition der Anlagegelder
- Die Auswahl einzelner Zielfonds basiert auf einer top-down / bottom-up Analyse, die in Zusammenarbeit mit dem Chief Economist der SFP Group erstellt wird
- Fokus auf Core mit langfristigen Mietverträgen (Durchschnitt des Zielfolios: >5 Jahren) und tiefen Leerständen (Durchschnitt des Zielfolios: ca. 5%)

Finanzziele der Anlagegruppe

- Total Return:
5.5% – 7.5% (ohne Währungsabsicherung)

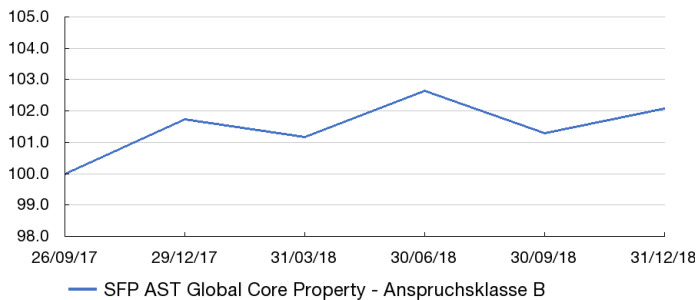
Anlagegründe

- Einfacher, steuereffizienter Zugang zu Immobilien Ausland
- Global breit diversifiziertes Portfolio von über 1000 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von über CHF 70 Mrd.
- Geringes Risiko aufgrund der klar definierten Core-Strategie (offene, nicht kotierte Core-Immobilienfonds mit maximalem Leverage gem. Prospekt von 50%)
- Attraktive Verwaltungsgebühren
- Partizipation an den laufenden Cashflows ab Tag 1 aufgrund der Kapitalabruf-Struktur

Nettoinventarwert

NAV Anspruchsklasse A	CHF 1 007.42
NAV Anspruchsklasse B	CHF 1 020.72
NAV Anspruchsklasse X	CHF 1 025.64

Netto-Performance in CHF (Basis 100, Anspruchsklasse B)



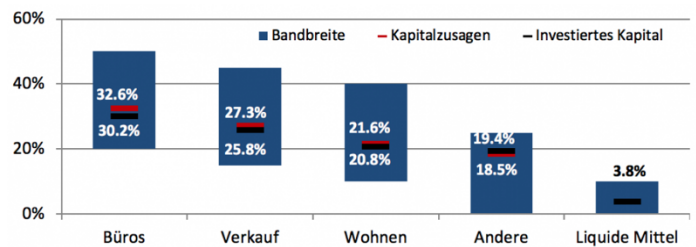
Netto-Anlagerendite in CHF (in %)

	YTD	3 M	1 J	3 J	5 J	Seit Beginn
Klasse A	0.74%	0.74%	-	-	-	0.74%
Klasse B	0.32%	0.77%	0.32%	-	-	2.07%
Klasse X	0.69%	0.81%	0.69%	-	-	2.56%

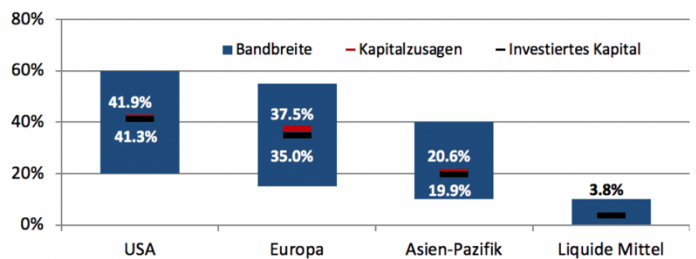
Portfoliokennzahlen

Anlagegruppen Vermögen (in Mio. CHF)	62.2
Total Kapitalzusagen (in Mio. CHF)	62
Anzahl der gezeichneten Zielfonds	11
Anzahl der investierten Fonds	11
Anzahl der zugrundeliegenden Liegenschaften	1010
Wert der zugrundeliegenden Immobilienvermögen (in CHF Mrd.)	71.7
Durchschnittlicher Vermietungsgrad der zugrundeliegenden Liegenschaften (in %)	95.4
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit WAULT (in Jahren)	5.3
Fremdfinanzierungsquote (in % des Gesamtanlagevermögens)	19.2

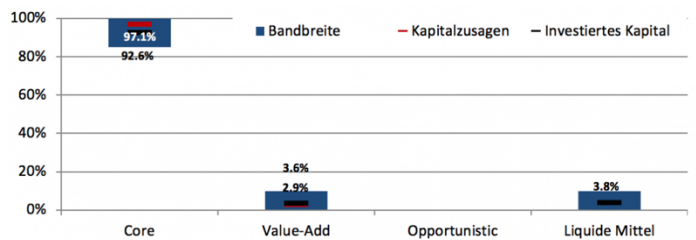
Allokation nach Nutzung



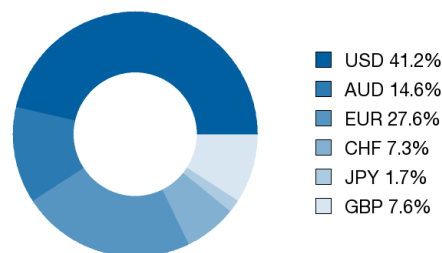
Geografische Allokation



Allokation nach Anlagestil



Währungen %



Investor Relations

Urs Kunz | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zürich | kunz@sfp.ch | +41 43 344 74 78

Disclaimer

This document is intended solely for use on a confidential basis by those persons to whom it is transmitted. Recipients, by accepting and retaining this information material, acknowledge and agree to preserve its confidentiality. Recipients may not distribute this document to third parties, in particular, not to retail clients. This material may not be reproduced or copied in whole or in part for any purpose without Swiss Finance & Property Investment AG prior written consent. This document does not constitute a solicitation or offer to buy or sell any security or instrument and should not be construed as investment advice or any other kind of decision-making aid or advice on legal, taxation or other issues. Note that this document is addressed to you in your capacity as an institutional investor with a professional treasury. Past performance does not guarantee or indicate current or future value or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming units.