

Swiss Central City Real Estate Fund

Real Estate Snapshot



J. Safra Sarasin



Die Fondsleitung des «Swiss Central City Real Estate Fund» investiert direkt in konjunkturresistente Liegenschaften an Innenstadt- und Zentrumsanlagen in grossen städtischen Quartieren in der ganzen Schweiz. Erstklassige Liegenschaften an Zentrumsanlagen bleiben dank anhaltender Nachfrage werterhaltend und wirken oft als Stabilitätsanker in einer Krise. Im Fokus der Anlagepolitik steht ein langfristig orientierter und nach Nutzungsart und Objekteigenschaften diversifizierter Vermögensaufbau.

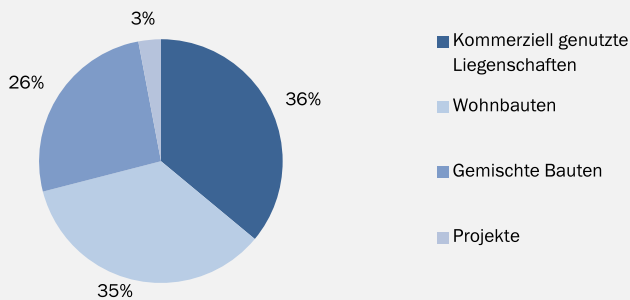
Investment Case

Im Berichtsjahr 2023 konnte der Fonds aus operativer Sicht, durch den Abschluss von zwei Wohn-Bauprojekten an der Lindenstrasse 155 in St. Gallen und an der Luiseustrasse 40 in Zürich, der Wiedervermietung von Flächen an der Rue du Velodrome 5A in Genf mit einem Physiozentrum sowie einer Mietvertragsverlängerung mit H&M von grösseren Retailflächen an der Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 in Basel, wichtige Massnahmen im Portfolio umsetzen. Der Marktwert des Portfolios reduzierte sich im Geschäftsjahr 2023 um 6.7% auf CHF 573.4 Mio. (31.12.2022: CHF 614.8 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2023 schüttete der an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilienfonds per 28.03.2024 eine Dividende von CHF 2.10 pro Fondsanteil aus.

Die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften konnten stichtagsbetrachtet und bereinigt um die erfolgten Verkäufe um rund 7% auf CHF 19.9 Mio. gesteigert werden (31.12.2022: bereinigt CHF 18.6 Mio.). Dies ist vor allem eine Folge der vollendeten Projekte in Zürich und St. Gallen. Per 31. Dezember 2023 belief sich der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung auf 51%. Mit den noch laufenden Bauprojekten «Felsenstrasse 84» und «Unterer Graben 9» in St. Gallen besteht weiteres bereits gesichertes Mietertragssteigerungspotenzial von rund CHF 0.4 Mio., welches im Jahr 2024 realisiert wird. Die Leerstandsquote (ohne Projekte) konnte deutlich auf ein tiefes Niveau von 3.2% (31.12.2022: 4.3%) reduziert werden.

Gesamtportfolio nach Nutzungsart per 31.12.2023



Bewertung / Konkurrenzvergleich

	Immobilienbestand	Kalk. NAV 31.03.2024	Kurs 31.03.2024	Aglo	Fremdfinanzierungsquote	Ausüttung			EK-Rendite		Performance					
						Rendite	Quote	bereinigt	exkl. NB	kursbereinigt	YTD	2023	2022	2021	2020	
ZIF Real Estate Direct Switzerland	CHF	1'382 Mio.	105.01	114.50	9.0%	26.3%	2.40%	100.7%	2.38%	5.17%	4.74%	2.2%	-4.5%	-9.1%	13.9%	11.3%
CS Real Estate Fund LivingPlus	CHF	3'105 Mio.	109.46	148.00	35.2%	21.9%	2.43%	98.9%	2.46%	3.20%	1.20%	5.6%	6.9%	-22.8%	8.2%	17.0%
Swiss Life REF (CH) Swiss Properties	CHF	2'532 Mio.	112.47	122.50	8.9%	26.1%	2.12%	95.6%	2.22%	2.35%	2.16%	1.7%	3.6%	-8.7%	6.8%	3.6%
Swisscanto (CH) REF Responsible IFCA	CHF	1'881 Mio.	127.95	170.50	33.3%	23.2%	2.17%	96.5%	2.25%	2.93%	2.20%	7.9%	8.9%	-13.4%	4.3%	21.1%
IMMOFONDS	CHF	2'200 Mio.	404.91	568.00	40.3%	26.8%	2.38%	99.9%	2.38%	3.32%	2.37%	9.2%	2.4%	-13.3%	18.3%	11.8%
Swissinvest Real Estate Fund	CHF	1'233 Mio.	157.80	194.00	22.9%	25.6%	2.35%	104.0%	2.25%	2.56%	2.08%	5.4%	4.0%	-14.8%	13.8%	12.7%
SF Sustainable Property Fund	CHF	1'450 Mio.	117.35	122.50	4.4%	25.8%	2.61%	106.4%	2.46%	2.36%	2.26%	1.8%	0.9%	-14.3%	0.1%	10.3%
UBS Swiss Residential «Anfos»	CHF	3'182 Mio.	63.94	87.80	37.3%	19.6%	2.05%	93.3%	2.20%	2.80%	2.04%	7.6%	10.6%	-16.8%	5.5%	22.5%
Good Buildings SREF	CHF	359 Mio.	118.38	136.50	15.3%	27.0%	2.93%	111.0%	2.64%	3.23%	2.80%	3.4%	1.5%	-6.3%	18.6%	10.5%
Swiss Central City REF	CHF	573 Mio.	101.55	75.00	-26.1%	30.3%	2.80%	99.8%	2.81%	1.90%	2.57%	1.5%	-24.8%	-13.6%	15.7%	5.1%

Quelle: Bloomberg; J. Safra Sarasin AG; Geschäftsberichte u. Halbjahresberichte

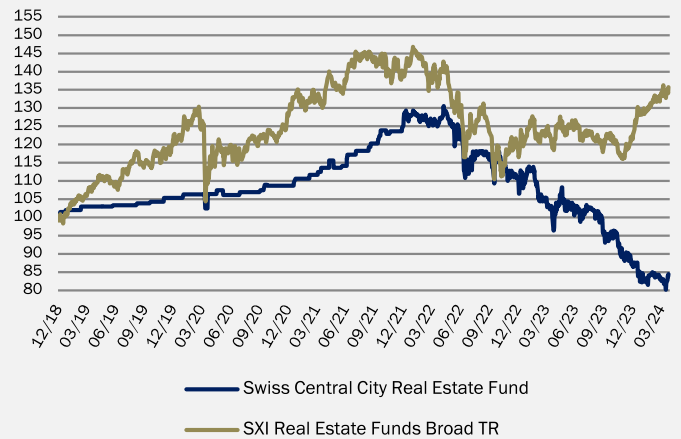
Stammdaten

Industriegruppe	Immobilien
Valorennummer	44414255
ISIN	CH0444142555
Valorensymbol	CITY
Börse	SIX Swiss Exchange

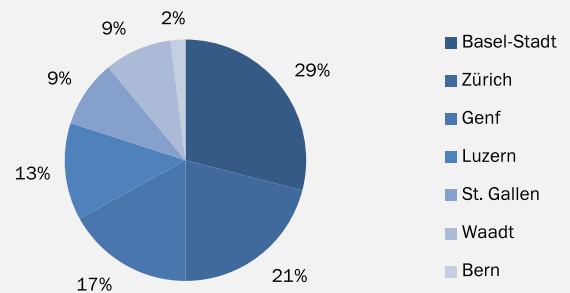
Kennzahlen (per 31.12.2023)

Marktwert Immobilienbestand	CHF 573.37 Mio.
Nettoinventarwert eines Anteils	CHF 103.14
Bruttorendite exkl. Projekte	3.57%
TER _{REF} (GAV)	0.73%
TER _{REF} (MV)	1.28%
Management Fee	0.45%
Fremdfinanzierungsquote	30.25%

Wertentwicklung in % Daten per 31.03.2024 (Basis: 100)



Geographische Aufteilung per 31.12.2023





Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Bank J. Safra Sarasin AG („Bank“) zu Informationszwecken und zur ausschliesslichen Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument wurde aus Informationen und Daten („Informationen“) aus öffentlich zugänglichen Quellen erstellt, welche von der Bank als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft werden. Die Bank hat die Informationen jedoch nicht überprüft und übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hier wiedergegebenen Informationen. Mögliche Fehler oder die Unvollständigkeit der Informationen stellen keine rechtlichen (vertraglich festgelegten oder stillschweigend mitvereinbarten) Gründe für eine Haftung dar, weder im Hinblick auf unmittelbare oder mittelbare Schäden noch auf Folgeschäden. Dieses Dokument wurde nicht von der Finanzanalyseabteilung der Bank erstellt und ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Folglich finden die „Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse“ der Schweizerischen Bankiervereinigung auf das vorliegende Dokument keine Anwendung. Dieses Dokument stellt keinerlei Anlageberatung, kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Finanzinstrumenten bzw. von sonstigen Produkten oder Dienstleistungen dar und ersetzt nicht die individuelle Beratung und Risikoaufklärung durch einen qualifizierten Finanz-, Rechts- oder Steuerberater.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis für die laufende oder zukünftige Wertentwicklung. Angaben zu künftigen (Wert-) Entwicklungen werden lediglich zu Informationszwecken gemacht und sind weder als Vorhersagen noch Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung zu verstehen, sie können aus unterschiedlichen Gründen erheblich von der tatsächlichen Wertentwicklung abweichen. Kapitalanlagen in Fremdwährungen unterliegen Währungsschwankungen. Entspricht die Bezugswährung des Investors nicht der Anlagewährung bzw. den Anlagewährungen besteht daher ein Wechselkursrisiko. Insbesondere lehnen die Bank, ihre Aktionäre und Mitarbeiter jedwede Haftung für Meinungen, Schätzungen und (Anlage-) Strategien, welche in dieser Dokument enthalten sind ab. Die in diesem Dokument dargestellten Meinungen, Prognosen sowie die erwähnten Zahlen und Daten können jederzeit und ohne Angabe von Gründen geändert werden. Es können sich Abweichungen zu den eigenen Finanzanalysen oder anderer Publikationen der J. Safra Sarasin Gruppe ergeben, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen. Die Bank oder ein mit der J. Safra Sarasin Gruppe verbundenes Unternehmen kann, soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist, Beratungs- und/oder andere Dienstleistungen für Unternehmen erbringen, welche in diesem Dokument erwähnt sind und/oder sich um Aufträge von solchen Unternehmen bemühen, was zu Interessenkonflikten führen kann, welche die Unvoreingenommenheit der Bank beeinträchtigen können. Obwohl die Bank Vorkehrungen getroffen hat um solche Interessenkonflikte zu vermeiden bzw. diese offenzulegen, kann sie in diesem Zusammenhang keine Gewähr übernehmen. Die Bank und/oder ein Unternehmen der J. Safra Sarasin Gruppe, ihre Kunden und/oder Mitarbeiter halten möglicherweise Finanzinstrumente oder führen Transaktionen in Finanzinstrumenten aus, welche in dieser Dokument erwähnt werden.

Weder diese Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gesendet, gebracht oder in den USA oder an eine US Person verteilt werden. Dieses Dokument darf ausschliesslich in Ländern verbreitet werden, in denen die Verbreitung rechtlich zulässig ist. Die Bank lehnt jede Haftung für Verluste, die sich aus der Weiterverwendung der vorliegenden Informationen (oder Teilen davon) ergeben, ab.

© Copyright Bank J. Safra Sarasin AG. Alle Rechte vorbehalten.

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
CH-8002 Zürich

T: +41 (0)58 317 37 70 | F: +41 (0)58 317 32 62
real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com | <http://www.jsafrasarasin.com>