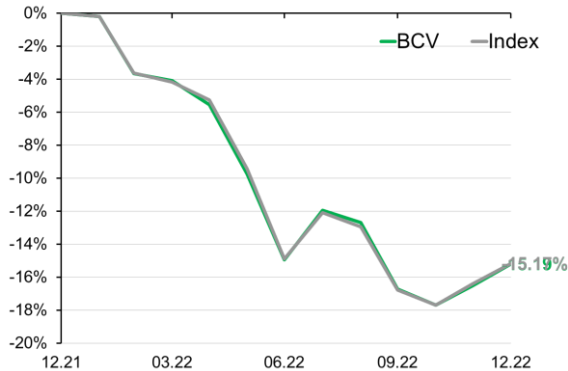


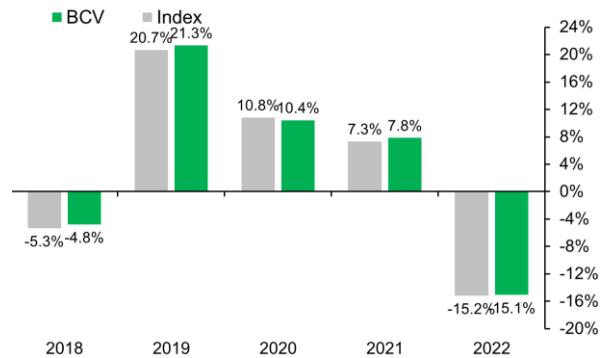
PROPARIS IMMOFONDS

Der Referenzindex ist der SXI Real Estate Funds Index (Immobilienfonds).

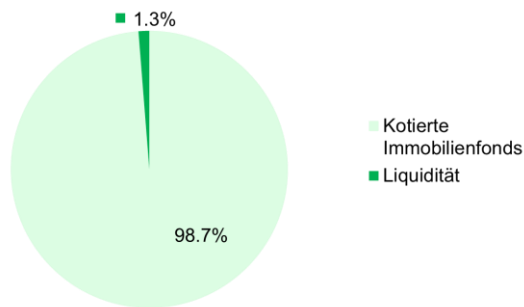
KUMULIERTE NETTOPERFORMANCE



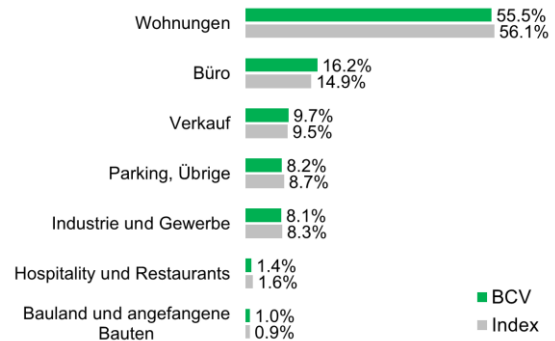
JÄHRLICHE BRUTTOPERFORMANCE



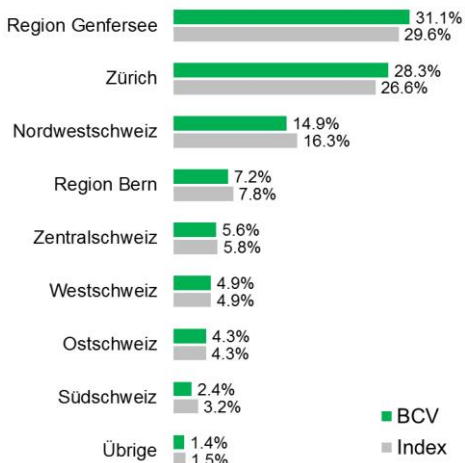
ANLAGEVEHIKEL



SEKTORGLIEDERUNG (ex-Liq.)



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG (ex-Liq.)



STATISTISCHE DATEN (Brutto)

	BCV	Index
Rendite YTD	-15.1%	-15.2%
Rendite p.a. (1 Jahr)	-15.1%	-15.2%
Rendite p.a. (3 Jahre)	0.4%	0.3%
Rendite p.a. (5 Jahre)	3.2%	2.9%
Jährliche Volatilität*	10.6%	10.6%
Sharpe Ratio*	0.09	0.09
Tracking error (ex post)*	0.7%	
Information Ratio*	0.12	
*Über 3 Jahre		
Agio	16.1%	13.6%
Prämie (Fonds)	16.3%	13.6%
Dividendenrendite (Total)	2.7%	2.8%
Dividendenrendite (Fonds)	2.7%	2.8%
Anzahl Positionen	29	41

WIRTSCHAFTSSZENARIO

Nach einem für indirekte Immobilienanlagen schwierigen Jahresbeginn kam es im 4. Quartal zu einigen Aufhellungen. Der von den Zentralbanken zur Inflationbekämpfung eingeleitete Zinserhöhungszyklus bot den Anlegerinnen und Anlegern neue Optionen und liess gleichzeitig die Attraktivität des Immobilienmarktes schrumpfen. Obwohl davon auszugehen ist, dass noch weitere Zinsanstiege folgen, ist dieser Paradigmenwechsel in den Bewertungen der Immobilienfonds bereits grösstenteils eingepreist. Die Fundamentaldaten sowohl von Gewerbeimmobilien als auch von Mehrfamilienhäusern sind nach wie vor solide.

KOMMENTAR

Der Immobilienfondsindex (SWIT) verzeichnete 2022 einen Jahresverlust von 15,17%, nachdem er sich im 4. Quartal mit einem Plus von 1,92% stabilisiert hatte. In Bezug auf die Bewertung erfreut sich der Index immer noch eines Agios von 13%. Dahinter verbirgt sich allerdings eine grosse Diskrepanz zwischen dem Agio von Wohnimmobilienfonds (16%) und dem Disagio von Gewerbeimmobilienfonds (-3%). Die Dividendenrendite des Index ist ebenfalls erfreulich mit durchschnittlich 2,8%.

PROGNOSEN

Am Markt für indirekte Immobilienanlagen sind Bewertungen und Fundamentaldaten attraktiv. Nur ein weiterer erheblicher Zinsanstieg oder eine tiefe Rezession könnten dies ändern, doch das entspricht nicht unserem Basisszenario. Ungeachtet dieser günstigen Indikatoren liegt die Gefahr aus unserer Sicht in Umschichtungen. Das Exposure in Immobilien institutioneller Anleger ist hoch. Da sich die Bewertungen anderer Anlageklassen wie Anleihen und Aktien 2022 verschlechtert haben, dürfte das Interesse an Immobilien in den nächsten Monaten moderat bleiben oder sogar abnehmen.

Auf der Nachfrageseite sind die wirtschaftlichen Bedingungen und der Wanderungssaldo günstig, und bei vielen Mietverträgen wird es 2023 möglich sein, einen Teil der Teuerung auf den Mietzins zu schlagen. Auf der Angebotsseite bleibt die Bautätigkeit lebhaft (ohne jedoch historische Höchststände zu erreichen), und die Baukosten sind weiterhin hoch. Die Voraussetzungen für einen Anstieg der Leerstandsquote sind also nicht gegeben. Unter dem Strich bleiben die Kosten für direkte Immobilienanlagen hoch, und der Nettoinventarwert der Immobilienportfolios wird von den Bewertungsspezialisten nicht systematisch nach unten korrigiert.

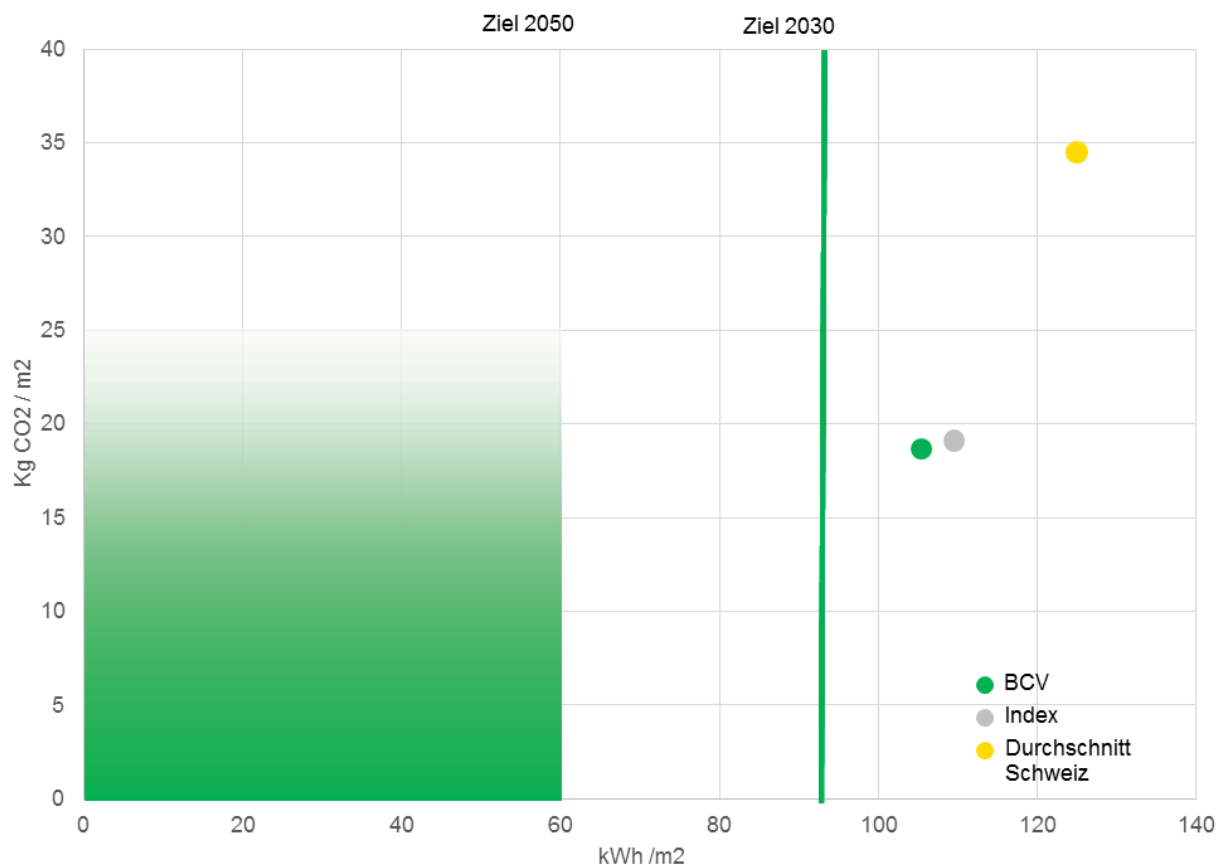
In diesem schwierigen Marktumfeld haben wir unsere Cash-Position weiterhin niedrig gehalten und Barmittel in auf Wohnimmobilien spezialisierte oder gemischte börsenkotierte Fonds investiert. Wir sind je nach Verwaltungsprofil auch ganz gezielt Positionen in Immobilienstiftungen eingegangen. Unsere relative Outperformance ist hauptsächlich auf unsere strategisch-taktische Fondsallokation zurückzuführen, da sich sämtliche Exposures ausserhalb des Spektrums börsenkotierter Fonds (d. h. in nicht kotierten Fonds und Cash-Anlagen) als vorteilhaft erwiesen.

Aufgrund der geringen Liquidität von direkten Immobilienanlagen und Stiftungen könnten Immobilienfonds im ersten Halbjahr 2023 unter Verkaufsdruck geraten. Tatsächlich sind die Preise für Fondsanteile bereits attraktiver als für bestimmte Stiftungen, und dies könnte sich noch verstärken.

AUFTEILUNG NACH ESG-KRITERIEN

	Keine explizite Einbeziehung von ESG-Kriterien	Explizite Einbeziehung von ESG-Kriterien OHNE ESG-Bericht	Explizite Einbeziehung von ESG-Kriterien MIT ESG-Bericht
Liquidität	1.3%		
Kotierte Immobilienfonds		7.7%	91.0%
Gewicht	1.3%	7.7%	91.0%
Anzahl Positionen	1	7	22

ENERGIEKENNZAHLEN



	kWh / m ²	Kg CO ₂ / m ²	Anzahl Positionen (*)	Gewicht (*)
BCV	105.4	18.7	27 29	98.4%
Index	109.5	19.1	37 41	97.7%
Durchschnitt Schweiz	125.0	34.5		
Ziel 2030	92.5			
Ziel 2050	60.4			

(*) Anzahl und Gewicht der Titel, die Energiekennzahlen veröffentlicht haben

Quellen: BCV; Durchschnitt Schweiz: nach «PACTA 2020» von Wüest Partner (im Auftrag des BAFU); Ziel 2030: Berechnung auf der Grundlage der Publikationen «Gebäudepark 2050 – Vision des BFE» und «Energieperspektiven 2050+». Bei den kWh/m²- und kg-CO₂/m²-Kennzahlen handelt es sich um gewichtete Mittelwerte der veröffentlichten Daten.

Die ESG-Daten für das Anlageuniversum stammen aus öffentlichen Quellen (Jahresberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Factsheets, Internetseiten usw.) und werden regelmässig anhand der zur Verfügung stehenden Informationen aktualisiert.

Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in dieser Präsentation richtig und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden oder Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die Angaben und Meinungsäusserungen in dieser Präsentation beruhen auf der zum Zeitpunkt ihrer Erstellung bestehenden Situation, die sich jederzeit ändern kann, beispielsweise aufgrund von Gesetzesanpassungen und/oder regulatorischen Änderungen. Die in dieser Präsentation enthaltenen Äusserungen von Personen spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Generaldirektion der BCV. Die BCV ist nicht verpflichtet, diese Präsentation zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verbreitung dieser Präsentation darf nur innerhalb ihres Empfängerkreises erfolgen. Das Logo und die Marke BCV sind urheberrechtlich geschützt. Diese Präsentation untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung der Autorin, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Eine Nutzung dieser Präsentation in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der BCV zulässig. Copyright September 2020