



***83. SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCH***

Nischeninvestments als Ausweg aus der
Renditekompression

Robert A. Varley

Schroder Investment Management (Switzerland) AG

Nischeninvestments als Ausweg

Ein paar Gedanken im Voraus

Nischeninvestments können sehr attraktiv sein

... aber aus verschiedenen Gründen darf Renditekompression nicht gleich «Nischendruck» heissen:

- Nischen gehören seit langem zur einem ausgewogenen Portfolio
... denn Nischen bieten vor allem Diversifikation.
- Nischen bleiben nicht für immer Nischen
... und Nischen bieten nicht immer mehr Rendite.
- Nischen brauchen manchmal auch andere AM/IM-Skills
... und stellen manchmal andere Herausforderungen (z.B. ESG)
- Nischen bergen manchmal andere Risiken
... deshalb muss die erzielte Rendite der Strategie angemessen sein

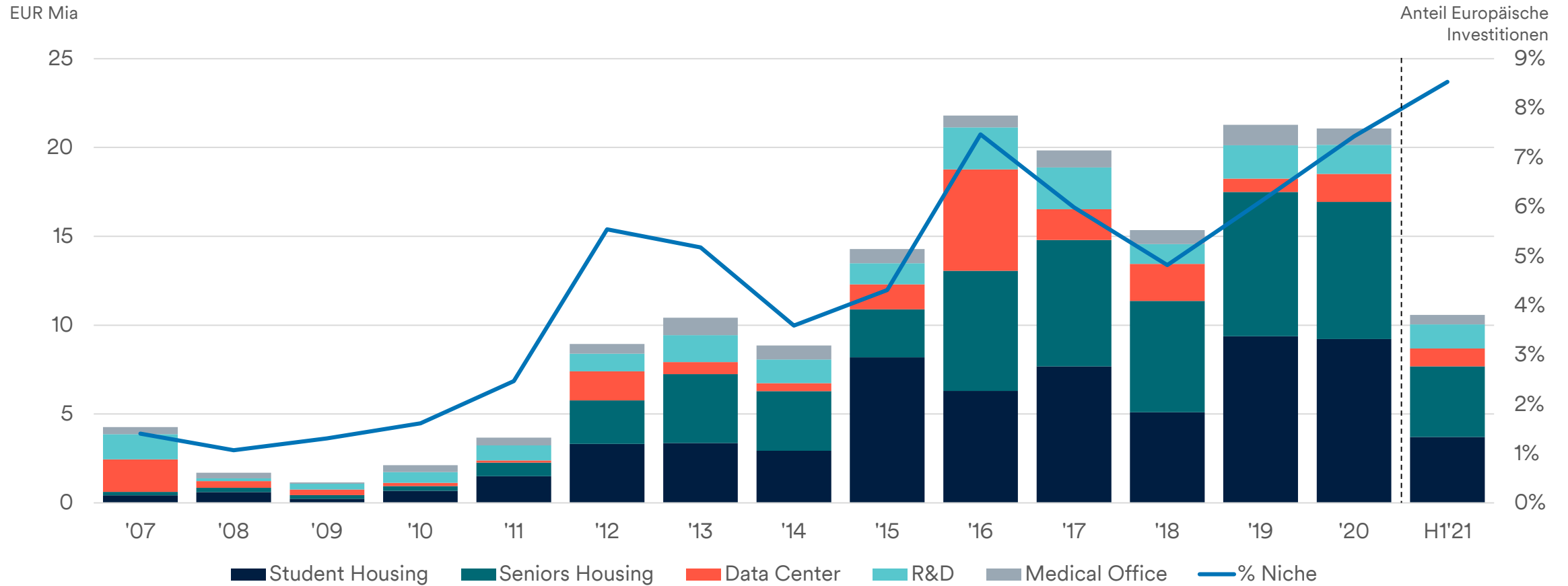


Schroder ImmoPLUS: Syngenta R&D, Stein, Zimmer AG Winterthur and Selecta HQ Kirchberg. Zurich AST. Schroder Immobilien Europa Direkt: Apolo Hotel Barcelona.

Nische-Sektoren entsprechen erst 8.5% des Markts

Kleinere Sektoren geniessen steigendes Anlegerinteresse

Europäische Investitionen in Nischensektoren – Absolut und als % Totalinvestitionen



Quelle: RCA, Schroders. August 2021.

Spitzenrenditen

Wo ist mehr Rendite zu holen?

Benchmark Renditen (%), Juli 2021

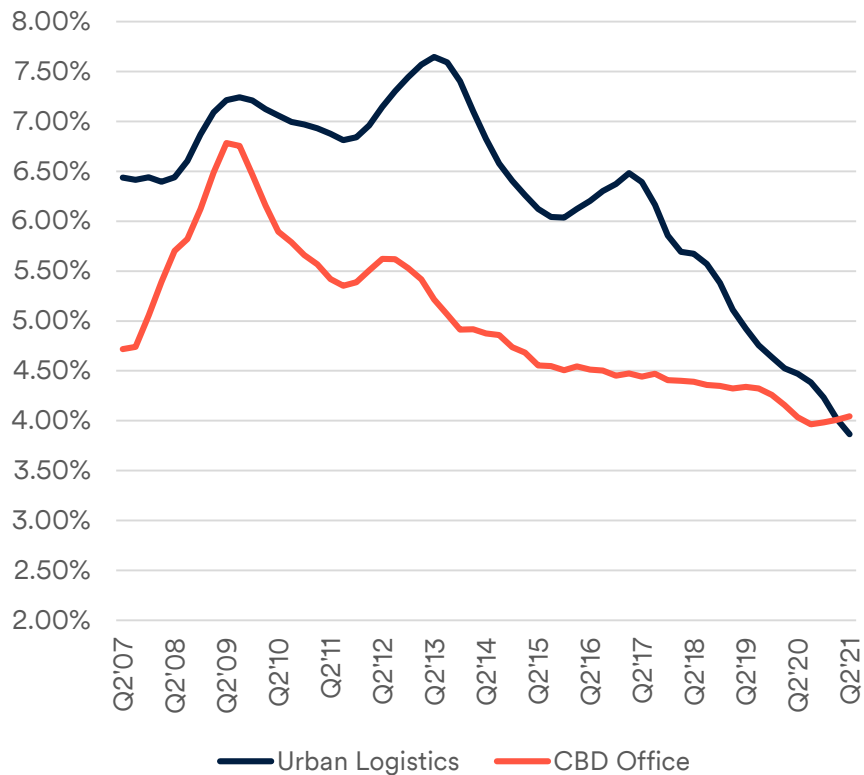


Quelle: CBRE, Schroders, September 2021, *Management-Verträge

Entgehen Nischen-Sektoren einer Renditekompression? Eher nicht ...

Steigendes Interesse an «Urban-Logistics» & «Lab-Space» drückt Renditen

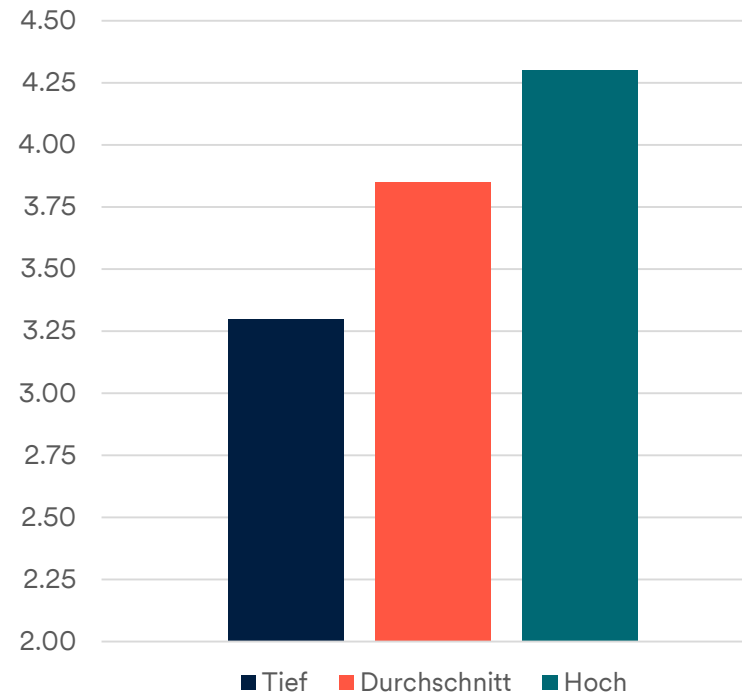
Büro- und «Urban Logistics»-Renditen in Europa*



*RCA Hedonische Renditen. Ausgewählte Märkte: London, Paris, Berlin, Mailand, Madrid, Amsterdam/Randstad, Stockholm, Frankfurt, Wien, Hamburg, Barcelona

Quelle: RCA, Schroders. August 2021.

CBRE: «Urban Logistics»-Renditen



(...) The yields reported in recent transactions confirm these urban/last mile buildings have proved as **desirable to investors as they are to occupiers. As a result, they can command premium yields** relative to standard logistics assets, even at what appear to be high capital values. (...) these capital values are justified by their urban location, low site coverage and the parking requirements of the building's operations. Therefore, **this is an asset class that is expected to continue to see intense investment demand in the years to come.**

Quelle: CBRE, Schroders. Januar 2021

«Life Science» und «Lab Space» sind sehr gefragt

Die jüngsten Renditen verdeutlichen die gestiegene Investorennachfrage

"How much did you say?" Do the numbers for life sciences assets really stack up?

18 Jun 2021 | by Guy Montague-Jones

Investor demand drives lab yields below office yields



There is no more striking illustration of how fast pricing has moved in life sciences real estate than Brockton Everlast's purchase of five buildings at Cambridge Science Park from L&G earlier this year.

The properties were put on sale with a guide price of £62m, which represented a 6.5% yield, but ended up selling for £99m, reflecting a sub 4.5% yield. Not only that but there were several investors ...

within a whisker of each other in the final stage of bidding.

What Yield premium for life sciences real estate against equivalent office space reverses

Why Investors are expecting rents to grow as rising levels of venture capital funding fuel occupier demand for space

What next The market is expected to remain buoyant but there is a question mark over whether new entrants are fully cognisant of the risks

Oxford college chooses blue chip partner for £300m+ life sciences joint venture

3 Aug 2021 | by David Hatcher

Victor emerges for trophy scheme



*The Singaporean sovereign wealth fund is expected to buy a stake in the scheme of just under 50% at a valuation of more than £300m. (...) Magdalen initially proposed a sale of a 40% stake in Oxford Science Park through Cushman & Wakefield in May in exchange for £100m, valuing the project at £250m, but **demand for the life sciences sector has seen bidding dramatically exceed this, with the pricing for the deal reflecting a yield of below 4%.***

What GIC has been selected as Magdalen College's partner for Oxford Science Park

Why The Singaporean sovereign wealth fund is seen as an ideal long-term joint venture investor

What next The final details of the arrangement are still being thrashed out

Nischeninvestments – Case Studies

Hotel und Lab-Office: Zwei unterschiedliche Investitionen / Strategien

Barcelona Hotel

Strategie: Aktives Management / Neupositionierung

Marktwert: CHF 96 Mio., Mietzins: CHF 5.5 Mio.

- Hotel im Stadtzentrum von Barcelona
- Angebot: Baustopp in Barcelona
- Sale-Lease-Back mit Global-Player “Melia Hotels Int.”
- 25J. + Optionen, “Double net” Mietvertrag, 75% indexiert
- CAPEX-Projekt, Neupositionierung
- Nettorendite: >5.0%



Lab Office – Syngenta Strategie: «Buy & Hold»



Marktwert: CHF 145 Mio., Mietzins: CHF 5.5 Mio.

- Hochmoderne “R&D”-Gebäude, erstklassiger Zustand
- Grundstück: 179'000 m², Vermietbare Fläche: 34'500 m²
- Moderne Büros, Laborgebäude, Konferenzzentrum
- Sale-Lease-Back mit “Syngenta Crop Protection”
- 30J. + Optionen, “Triple net” Mietvertrag, 100% indexiert
- Nettorendite: <4.0%

THANK YOU



*BUILDING
CHANGE*

Schroders
capital

Disclaimer



Dieses Dokument stellt kein Angebot und keine Aufforderung dar, Anteile eines Anlagefonds, der durch die Schroder Investment Management (Switzerland) AG (die «Fondsleitung») verwaltet wird, zu zeichnen. Die Zeichnung von Anteilen an einem verwalteten Anlagefonds kann nur auf der Grundlage des aktuellen Prospekts und des letzten geprüften Jahresberichts (und des darauf folgenden ungeprüften Halbjahresberichts, falls veröffentlicht) erfolgen. Die mit einer Anlage verbundenen Risiken sind im Fondsvertrag und Prospekt ausführlich beschrieben. Der Fondsvertrag, der Prospekt und der vereinfachte Prospekt (falls anwendbar) sowie der Jahres- und Halbjahresbericht können kostenlos bei Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich, bezogen werden.

Alle in dieser Publikation enthaltenen Aussagen, Meinungen oder Ansichten in Bezug auf zukünftige Ereignisse oder die mögliche zukünftige Performance eines verwalteten Anlagefonds entsprechen lediglich der eigenen Einschätzung und Interpretation von Informationen, die der Fondsleitung zum entsprechenden Zeitpunkt vorgelegen haben. Es wird keine Haftung dafür übernommen, dass diese Aussagen, Meinungen oder Ansichten richtig sind, oder dass die zugrunde liegenden Informationen der Wahrheit entsprechen. Angaben zur vergangenen Performance können nicht als Hinweise auf die zukünftige Performance verstanden werden. Eine gute vergangene Performance wiederholt sich möglicherweise in der Zukunft nicht. Die dargestellte Performance berücksichtigt die Kommissionen und Kosten nicht, die bei der Zeichnung und Rückgabe belastet werden.

Der Wert einer Anlage und deren Erträge können schwanken. Die vergangene Wert- oder Gewinnentwicklung darf nicht als Hinweis auf die laufende oder zukünftige Wert- oder Gewinnentwicklung verstanden werden. Es ist möglich, dass ein Anleger den ursprünglich investierten Betrag nicht in voller Höhe zurückbezahlt erhält.

Die von der Fondsleitung verwalteten Anlagefonds dürfen nur durch zugelassene Vertriebssträger in oder von der Schweiz aus angeboten und vertrieben werden. Die von der Fondsleitung verwalteten Anlagefonds wurden nicht unter dem US-Wertpapiergesetz von 1933 registriert. Sie dürfen nicht direkt oder indirekt in den USA oder ausserhalb der USA an Personen mit US-Nationalität angeboten, verkauft oder transferiert werden.

Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich, Schweiz.

Third Party Data Disclaimer

Externe Daten sind Eigentum oder Lizenzobjekt des Datenlieferanten und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht reproduziert, extrahiert oder zu anderen Zwecken genutzt bzw. weiterverarbeitet werden. Externe Daten werden ohne jegliche Garantien zur Verfügung gestellt. Der Datenlieferant und der Herausgeber des Dokuments haften in keiner Weise für externe Daten. Der Verkaufsprospekt bzw. www.schroders.ch enthalten weitere Haftungsausschlüsse in Bezug auf externe Daten.

Forecasts

Die in diesem Dokument aufgeführten Prognosen basieren auf statistischen Modellen, die auf einer Reihe von Annahmen basieren. Prognosen unterliegen einem hohen Grad an Unsicherheit bezüglich zukünftiger Wirtschafts- und Marktfaktoren, welche die tatsächliche zukünftige Wertentwicklung beeinflussen können. Die Prognosen werden Ihnen zu informativen Zwecken mit Stand des heutigen Datums zur Verfügung gestellt. Unsere Einschätzungen können sich je nach den zugrunde liegenden Annahmen wesentlich ändern – beispielsweise aufgrund von Änderungen der Wirtschafts- und Marktbedingungen. Wir übernehmen keine Verpflichtung, Sie über Aktualisierungen oder Änderungen unserer Daten zu informieren, wenn sich Wirtschafts- und Marktbedingungen sowie Modelle oder andere Faktoren ändern.

CONTACT

Robert A. Varley

Head Product & Distribution Management Switzerland

T +41 44 250 1225

M +41 79 788 4738

robert.varley@schroders.com

Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central
2, CH-8001 Zürich, Schweiz.

[schroders.ch](https://www.schroders.ch)

*BUILDING
CHANGE*

Schroders
capital