

Information an die Anleger der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» der J. Safra Sarasin Anlagestiftung

Basel, 6. April 2020

Einschätzung der Auswirkungen des Coronavirus auf die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» der J. Safra Sarasin Anlagestiftung

Die Auswirkungen des Coronavirus (COVID-19) sind in allen Bereichen des täglichen Lebens zu spüren und für jeden Sektor spezifisch und unterschiedlich. Die ersten Auswirkungen der Krise verbreiten sich auch auf dem Immobilienmarkt und verursachen Unsicherheiten bei den Mietern. Gleichzeitig ist eine hohe Marktvolatilität an den Börsen zu beobachten. Deshalb haben wir als Portfoliomanagement der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» der J. Safra Sarasin Anlagestiftung zusammen mit der Geschäftsführung der J. Safra Sarasin Anlagestiftung entschieden, proaktiv über die Ertragslage der Anlagegruppe zu informieren.

Für die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» haben wir die Bandbreite der möglichen Mietzinsausfälle pro Monat berechnet. Dabei haben wir Annahmen getroffen, um die Auswirkungen auf die aktuell betroffenen Mieter aus den Sektoren wie Gastronomie, Retail, Freizeitbetriebe usw. zu quantifizieren. Die Szenarien gehen davon aus, dass die Mieter den Mietzins teilweise oder vollumfänglich nicht mehr bezahlen müssen oder können. Für die Dauer der vom Bundesrat beschlossenen ausserordentlichen Lage haben wir eine Zeitspanne bis Mitte dieses Jahres angenommen. Die Zeitspanne der Krise ist entsprechend für alle Anspruchsgruppen von zentraler Bedeutung.

Einschätzung der Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz»

Als gesamtschweizerisch investierte Anlagestiftung ist die Anlagegruppe «Nachhaltig Immobilien Schweiz» von der aktuellen Krise nur marginal tangiert. 26% der Mietzinseinnahmen stammen von Gewerbe-/Büroliegenschaften. Davon sind rund 24.5% der Mieter in Branchen, welche nicht von den Massnahmen des Bundesrates betroffen sind. Somit verbleiben rund 1.5% der Gesamtmietzinseinnahmen, welche durch das Arbeitsverbot der ausserordentlichen Lage betroffen sind.

Die laufenden Bauprojekte können weiter geführt werden und mit den empfohlenen Vorsichtsmassnahmen fertig gestellt werden. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar sind, erwartet das Portfoliomanagement zum aktuellen Zeitpunkt für das Geschäftsjahr 2020 nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis. Als direkte Folge der Krise ist insgesamt ein potenzieller Mietzinsausfall für das laufende Geschäftsjahr von rund 0.50% der gesamten Mietzinseinnahmen zu erwarten.

Umgang mit der aktuellen Situation

Das Portfoliomanagement und die Geschäftsführung der Anlagegruppe sind bestrebt, die aktuelle Situation und die wirtschaftlichen Auswirkungen abzufedern. Aus diesem Grund ist ein Austausch mit den Anspruchsgruppen wie Anlegern, Mietern, Partnern und Bauleuten wichtig.

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppe steht laufend mit den beauftragten Liegenschaftsverwaltungen in Kontakt. Bereits Mitte März 2020 wurden alle Liegenschaftsverwaltungen angewiesen, bei ausbleibenden Mietzinszahlungen bis auf weiteres auf Kündigungsandrohungen, Kündigungen und Inkassomassnahmen zu verzichten. Je nach Betroffenheit vereinbart das Portfoliomanagement individuelle Lösungen wie z.B. Mietzinsstundungen und trägt dazu bei, Härtefälle zu vermeiden. Die Anliegen der Mieter werden aufgenommen und zielführende sowie partnerschaftliche Lösungen erarbeitet. Das Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen sowie an den Vorgaben des Bundes.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:
Vaudoise Investment Solutions AG, Bern, Nunzio Lo Chiatto, Portfoliomanager
+41 31 818 55 55, nunzio.lochiatto@vaudoiseinvest.ch

J. Safra Sarasin Anlagestiftung, Hanspeter Kämpf, Geschäftsführer
+41 58 317 49 10, hanspeter.kaempf@jsafra-sarasin.com