Erfolgreiches 2019 und weiteres Wachstum im neuen Geschäftsjahr

05.03.2020

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat das vierte Jahr seit der Lancierung mit einer Anlagerendite von 3.51% (2018: 3.32%) sehr erfolgreich abgeschlossen. Das Immobilienportfolio wurde dank Zukäufen sowie Baufortschritten bei den Entwicklungsprojekten im Umfang von gesamthaft CHF 614 Millionen materiell ausgebaut. Dabei wurde der Anlagewert um 39% gesteigert. Dies

geschah im Einklang mit den hohen Ansprüchen sowohl an die Portfoliorendite als auch an die Qualität der Immobilien.

Die Mietzinseinnahmen stiegen 2019 um 28% auf CHF 62.7 Millionen (CHF 49.0 Millionen). Der realisierte Erfolg erhöhte sich um 16% auf CHF 38.9 Millionen (CHF 33.5 Millionen). Der nicht realisierte Gewinn hingegen stieg u.a. aufgrund eines einmaligen Steuereffekts (Kanton Waadt) von CHF 2.6 Millionen um 81% auf CHF 15.4 Millionen (CHF 8.5 Millionen). Infolge des Transfers von zwei abgeschlossenen Entwicklungsprojekten in den Immobilienbestand nahm die Mietzinsausfallquote von 4.69% auf 5.09% leicht zu. Für ein gemischtes Portfolio mit einer Wohnquote von 51.3% (50.0%), blieb die Restlaufzeit der Mietverträge konstant bei sehr komfortablen 6.83 Jahren (6.84 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge reduzierte sich infolge der laufenden Umbauarbeiten im «Leuenhof» Zürich auf 70.81% (75.67%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote sank in der Berichtsperiode auf 0.52% (0.55%). Dazu führten die seit 1. April 2018 tieferen Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungs-gebühren von 0.33% p.a. (0.40%). Der entsprechende Vertrag, inklusive weiterer verbesserten Konditionen und Laufzeit bis Ende 2023, wurde mit Swiss Prime Site Solutions Ende 2019 vorzeitig verlängert.

Die Anlagestiftung verfügte per Dezember 2019 über ein diversifiziertes Immobilienportfolio aus 78 (2018: 52) qualitativ hochwertigen Bestandesliegenschaften und Entwicklungs-projekten mit einem Marktwert von insgesamt CHF 2 266 Millionen (CHF 1 630 Millionen). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz reduzierte sich per Ende 2019 marginal von 2.86% auf 2.82%.

2019 führte die Anlagestiftung zwei Emissionen durch. Daraus resultierte ein Erlös von CHF 254.3 Millionen. Die Investorenbasis wurde erfolgreich weiter ausgebaut und umfasst heute über 280 (250) steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen. Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe

und Investitionen in die Entwicklungsprojekte auf 26.07% (16.72%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkostensatz konnte deutlich auf 0.36% (0.82%) gesenkt werden. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 3.0 Jahre (2.6 Jahre). Der Zinssatzspread zwischen Fremdkapitalkostensatz und Anlagerendite stieg somit auf attraktive 3.15% (2.50%).

Die verbesserte Anlagerendite von 3.51% (3.32%) enthält den erwähnten Einmaleffekt (Steuern) von CHF 2.6 Millionen. Somit ist die realisierte Performance auch während der qualitativen Wachstumsphase steigend und im Zielrenditebereich von 3.0 bis 4.0%. Dies unterstreicht die fokussierte Akquisitionsstrategie unter Wahrung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit des Immobilienportfolios.

Ausblick

Die Swiss Prime Anlagestiftung geht davon aus, dass trotz aktueller Risiken im Zusammen-hang mit globalen wirtschaftspolitischen Spannungen und möglichen Pandemieszenarien die Schweizer Immobilienbranche weiterhin attraktive Anlagerenditen generieren wird. Basierend auf den erfolgten Zukäufen 2019 und den abgeschlossenen Projekten werden die Mietzinseinnahmen 2020 weiter steigen. Per Juli 2020 wird der «Leuenhof» in Zürich zusätzliche Mieterträge genieren. Damit sollte die EBIT-Marge wieder ansteigen. Die Anlagestiftung wird den fokussierten Wachstumspfad mittels Projektentwicklungen und gezielten Akquisitionen weiterverfolgen. Entsprechend sind 2020 weitere Emissionen zur Finanzierung des Portfolioausbaus geplant.

Anlegerversammlung

Am 5. Mai 2020 findet in Bern die vierte Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Am Anlass wird unter anderen Gästen Frau Tilla Theus (Dipl. Arch. ETH/SIA/BSA) eine Präsentation zum Thema «Bauen im anspruchsvollen Kontext»

halten. Die Einladung zur Anlegerversammlung (inkl. allen Traktanden) wird Anfang April 2020 an alle Anleger versandt.