



Swiss Prime Anlagestiftung

Investorenbasis stark erweitert



Der «Leuenhof» in Zürich

Die **Swiss Prime Anlagestiftung** hat das vierte Jahr seit der Lancierung mit einer Anlagerendite von 3,51 Prozent (2018: 3,32%) abgeschlossen. Wie die Anlagestiftung mitteilt, wurde das Immobilienportfolio dank Zukäufen sowie Baufortschritten bei den Entwicklungsprojekten im Umfang von gesamthaft 614 Mio. CHF materiell ausgebaut und der Anlagewert dabei um 39 Prozent gesteigert. Die Mietzinseinnahmen stiegen im Geschäftsjahr 2019 um 28 Prozent auf 62,7 Mio. CHF (Vj.: 49,0 Mio.). Der realisierte Erfolg erhöhte sich um 16 Prozent auf 38,9 Mio. CHF (33,5 Mio.); der nicht realisierte Gewinn hingegen stieg u.a. aufgrund eines einmaligen Steuer-effekts (Kanton Waadt) von 2,6 Mio. um 81 Prozent auf 15,4 Mio. CHF (8,5 Mio.). Infolge des Transfers von zwei abgeschlossenen Entwicklungsprojekten in den Immobilienbestand sei die Mietzins-

ausfallquote von 4,69 auf 5,09 Prozent leicht gestiegen. Für ein gemischtes Portfolio mit einer Wohnquote von 51,3 Prozent (50,0%) liegt die Restlaufzeit der Mietverträge nach Angaben der **Swiss Prime AST** «konstant bei sehr komfortablen 6,83 Jahren».

Die Betriebsgewinnmarge habe sich infolge der laufenden Umbauarbeiten im «Leuenhof» Zürich auf 70,81 Prozent reduziert (75,67%), teilt die Swiss Prime AST weiter mit. Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote sank auf 0,52 Prozent (0,55%). Dazu führten die seit dem 1. April 2018 tieferen Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühren von 0,33 Prozent p.a. (0,40%). Ende Dezember 2019 verfügte die Anlagestiftung über ein diversifiziertes Immobilienportfolio aus 78 qualitativ hochwertigen Bestandesliegenschaften und Entwicklungsprojekten mit einem Marktwert von insgesamt 2.266 Mio. CHF (1.630 Mio.).

2019 führte die Anlagestiftung zwei Emissionen durch, aus denen ein Erlös von 254,3 Mio. CHF resultierte. Die Investorenbasis wurde 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 Prozent (16,72%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkostensatz wurde auf 0,36 Prozent (0,82%) gesenkt; die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt den Angaben zufolge 3,0 Jahre (2,6 Jahre). Der Zinssatz-Spread zwischen Fremdkapitalkostensatz und Anlagerendite sei somit «auf attraktive 3,15 Prozent» gestiegen – im Vorjahr lag er bei 2,50 Prozent. Die verbesserte Anlagerendite von 3,51 Prozent (3,32%) enthalte den erwähnten Einmaleffekt (Steuern) von 2,6 Mio. CHF – somit sei die realisierte Performance auch während der qualitativen Wachstumsphase steigend und im Zielrenditebereich von 3,0 bis 4,0 Prozent, heisst es.

Die **Swiss Prime Anlagestiftung** geht davon aus, dass trotz aktueller Risiken im Zusammenhang 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 erwartet man 2020 weiter steigende Mietzinseinnahmen; ab Juli 2020 werde der «Leuenhof» zusätzliche Mieterträge generieren. Die Anlagestiftung will ihr Wachstum mittels Projektentwicklungen und gezielten Akquisitionen weiter fortsetzen – und kündigt für 2020 weitere Emissionen zur Finanzierung des Portfolioausbaus an. (bw)