



## Guten Tag

Wir freuen uns, Sie mit unserem ersten Newsletter über die erfolgreiche Entwicklung der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) per 31. März 2016 zu informieren.

## DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

- Erhöhung des Gesamtvermögens auf CHF 597.3 Mio.
- Anstieg des Inventarwerts (NAV) auf CHF 1'012.00, entspricht einer Anlagerendite von 3% p.a.
- Signifikante Erhöhung des Wohnanteils auf 41.9%
- Erlös aus Erstemission über CHF 550 Mio. vollständig investiert
- Kauf von acht Liegenschaften mit der Pakettransaktion über CHF 411.5 Mio. von Swiss Prime Site
- Kauf von zwei Portfolios mit zehn Liegenschaften in der Ostschweiz
- Kauf eines Hotels in der Stadt Solothurn und eines Wohn- und Geschäftshauses in Trimbach (SO)
- Kauf von acht Liegenschaften von der Boas Senior Care Gruppe für das Segment Leben und Wohnen im Alter (LWA)
- Kauf von 42'000 m<sup>2</sup> Bauland in der Westschweiz für zwei Entwicklungsprojekte mit Wohnnutzung

Nach der erfolgreichen Erstemission vom September 2015 konnte die Diversifikation des Portfolios weiter ausgebaut und der Wohnanteil signifikant von 30% auf 41.9% erhöht werden. Die SPA hat in einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld im vierten Quartal 2015 total 19 und im ersten Quartal 2016 zusätzliche zwölf Liegenschaften erworben. Für den Kauf dieser insgesamt 31 Liegenschaften wurden der Erlös aus der Erstemission über CHF 550 Mio. vollständig investiert und im kleineren Umfang auch Fremdmittel aufgenommen. Dies hat zu einer Fremdfinanzierungsquote von 5.6% geführt. Das Gesamtvermögen belief sich somit per 31. März 2016 auf CHF 597.3 Mio.

Im Rahmen der Pakettransaktion kaufte die SPA unter Einhaltung strikter Vorgaben der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) insgesamt acht Objekte von Swiss Prime Site zu fairen Marktkonditionen. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 411.5 Mio. Zu den Liegenschaften dieser Transaktion gehören die Geschäftsgebäude an der Weinberglistrasse und an der Tribschenstrasse in Luzern, das Geschäftshaus Hecht in St. Gallen, das Geschäftshaus mit Hotel am Place Cornavin in

Genf, die Wohn- und Geschäftsüberbauung Quai du Seujet in Genf, die Wohnliegenschaft Maaghof in Zürich, das Areal Riverside in Zuchwil sowie das Perlavita Wohnheim Papillon in Winterthur und die demnächst bezugsbereite Seniorenresidenz Vitadomo in Bellinzona. Die beiden letztgenannten Gebäude werden durch die Tertianum Gruppe betrieben.

In der Region Ostschweiz kaufte die SPA zwei Portfolios mit insgesamt zehn Liegenschaften.

In Solothurn kaufte die SPA die Baurechtsparzelle mit dem Umbau- und Sanierungsprojekt des Hotels Krone und acht zusätzlichen Altstadtwohnungen. In Ergänzung dazu wurde ein Objekt an der Seiler-  
gasse 4 erworben. Das denkmalgeschützte Hotel soll zu einem Viersterne-Boutique-Hotel mit 36 Zimmern umgebaut werden. In Trimbach wurde ein frisch renoviertes Wohn- und Geschäftshaus gekauft.

In der Westschweiz wurden im ersten Quartal 2016 acht Liegenschaften der Boas Senior Care Gruppe erworben. Diese Liegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter werden unter einem langjährigen Mietvertrag von der Tertianum Gruppe betrieben.

Ebenfalls in der Westschweiz hat die SPA insgesamt 42'000 m<sup>2</sup> Bauland für zwei Entwicklungsprojekte im Bereich Wohnen gekauft. Das erste Projekt mit 27'713 m<sup>2</sup> Bauland befindet sich in der waadtländischen Gemeinde St. Léger-La Chiésaz und beinhaltet einen Gestaltungsplan für ca. 90 Mietwohnungen. Die Realisierung ist für den Zeitraum von 2017 bis 2019 geplant. Das jährliche Mietertragspotential liegt bei rund CHF 2.5 Mio. St. Léger-La Chiésaz gehört zur Agglomeration Vevey, ist gut erschlossen und verfügt über eine gute Aussichtslage. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser Region ist besonders hoch. Das zweite Projekt mit 14'333 m<sup>2</sup> Bauland wird in Genf realisiert. Das Bauland liegt in der Villenzone von Thônex und ist gemäss Richtplanung des Kantons Genf als Entwicklungs- und Verdichtungszone ausgeschieden. Das Grundstück ist überaus attraktiv, handelt es sich doch um eine der letzten grossen, in einer reinen Wohnzone gelegenen Baulandparzellen in der Stadt Genf.

## WICHTIGSTE PORTFOLIOKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK:

Zahlen in CHF	31.03.2016	31.12.2015
Inventarwert (NAV)	1'012.00	1'004.50
Gesamtvermögen (in Mio.)	597.3	564.5
Anzahl Objekte / Projekte	31	19
Fremdkapitalquote	n.a.	2.14%
TERisa (GAV) prov.	n.a.	0.63%
TERisa (NAV) prov.	n.a.	0.64%

Sämtliche Portfoliokennzahlen finden Sie mit folgendem Link:

[Portfoliokennzahlen](#)

Factsheet als PDF zum download

Auswahl aus dem Portfolio



Einen detaillierten Überblick über sämtliche Objekte und Projekte finden Sie mit folgendem Link:

[Objekte / Projekte](#)

## AUSBLICK

Nach dem signifikanten Ausbau des Wohnanteils seit der Erstemission wird sich die Quote im zweiten Quartal 2016 mit der Fertigstellung der Seniorenresidenz Vitadomo in Bellinzona um zusätzliche 3% erhöhen. Die Eröffnung der Residenz im Tessin wird planmässig im April 2016 abgeschlossen und erfreut sich einer guten Auslastung. Ebenfalls im zweiten Quartal wird ein Bauprojekt für LWA in Liestal das Portfolio weiter diversifizieren. Im Zusammenhang mit den Transaktionen der beiden gekauften Portfolios in der Ostschweiz vom letzten Jahr wird die SPA noch ein zusätzliches Objekt im Bereich Wohnen kaufen.

Für Herbst 2016 wird zu einem aktuellen Thema eine nächste Konferenz für Investoren geplant. Weitere Angaben hierzu werden in der Einladung folgen. Das erste überlange Geschäftsjahr endet am 31. Dezember 2016.

Vielen Dank für Ihr Engagement.  
Freundliche Grüsse

**Dr. Gregor Bucher**

Geschäftsführer

**Martin Gut**

Relationship Management

### **Swiss Prime Anlagestiftung**

Martin Gut, Head Relationship Management

[martin.gut@swiss-prime-site.ch](mailto:martin.gut@swiss-prime-site.ch)

Jasmine Stadler, Relationship Management

[jasmine.stadler@swiss-prime-site.ch](mailto:jasmine.stadler@swiss-prime-site.ch)

Telefon +41 58 317 17 90

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

### **Hauptsitz**

Frohburgstrasse 1, CH-4601 Olten



[Abmelden](#)

Copyright (C) 2015 Swiss Prime Anlagestiftung All rights reserved.

[Profildaten ändern](#)