

Swiss Prime Anlagestiftung



Bericht über das 1. Quartal 2018

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz hat im 1. Quartal 2018 eine weitere Akquisition im Wohnbereich abgeschlossen und so die Wohnquote des Immobilienportfolios auf 50% erhöhen können. Die laufenden Arbeiten für das Entwicklungsportfolio haben erneut gute Fortschritte erzielt. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios lag per Ende März 2018 bei CHF 1'466.8 Mio. mit einer Fremdfinanzierungsquote von 25.7% und einer auf 4.9% reduzierten Leerstandsquote. Der Inventarwert wurde auf CHF 1'079.58 pro Anspruch (+0.8% gegenüber Ende 2017) gesteigert.

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- Vertragsverlängerung mit Swiss Prime Site und Verstärkung der Geschäftsführung
- Akquisition in Neuchâtel
- Wachstum der Wohnquote auf 50% und Reduktion der Leerstandsquote auf 4.9%
- Ausblick: 2. ordentliche Anlegerversammlung am 3. Mai 2018 in Bern

Vertragsverlängerung mit Swiss Prime Site und Verstärkung der Geschäftsführung

Nach dem unerwarteten Hinschied des Stiftungsratspräsidenten Markus Graf hat der Stiftungsrat – wie bereits Mitte März 2018 kommuniziert – umgehend Massnahmen zur Sicherstellung der ordentlichen Führung der Anlagestiftung getroffen. Martin Neff, bisher Vizepräsident des Stiftungsrates, hat interimistisch den Vorsitz im Stiftungsrat übernommen. Zudem konnten die Neuverhandlungen des Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsvertrags mit der Swiss Prime Site Solutions erfolgreich abgeschlossen werden. Die Swiss Prime Anlagestiftung profitiert seit 1. April 2018 von deutlich besseren Konditionen. Gleichzeitig wurde die Vertragslaufzeit bis Ende 2020 verlängert.

Per 1. April 2018 hat Urs Bracher, Mitglied des Stiftungsrates der Swiss Prime Anlagestiftung, die Geschäftsführung der Anlagestiftung interimistisch übernommen. Die OAK hat diesem Doppelmandat zugestimmt. Mit Urs Bracher konnte ein erfahrener und ausgewiesener Experte gewonnen werden, womit die Kontinuität nach dem Ausscheiden einzelner Mitarbeitenden bei der Swiss Prime Site Solutions sichergestellt ist. Weiter konnte mit der

Einstellung eines Verantwortlichen für die Region Westschweiz die Kompetenz gestärkt werden.

Update zum Bestandes- und Entwicklungsportfolio

In Neuchâtel konnte die Swiss Prime Anlagestiftung per 1. März 2018 eine attraktive Wohnliegenschaft erwerben. «La Résidence Neuchâtel» wurde 2016 erstellt und verfügt über 150 möblierte Studios und Wohnungen für Studierende. Die Liegenschaft wurde von der Zeitschrift Bilan mit dem Prix de l'immobilier 2017 als bestes Wohnobjekt in der Romandie ausgezeichnet. Mit dieser strategiekonformen Akquisition konnte die Wohnquote im 1. Quartal 2018 auf 50% gesteigert werden. Gleichzeitig reduzierte sich die Leerstandsquote auf tiefe 4.9%, wovon rund die Hälfte auf das Entwicklungsareal «Riverside» in Zuchwil entfällt.

Beim «Leuenhof» in Zürich ist die Baueingabe am 20. März 2018 eingereicht worden. Die Retail- und Büroflächenangebote in unmittelbarer Nähe zum Zürcher Paradeplatz stossen im Markt auf grosses Interesse. Einzelne Gespräche und Verhandlungen befinden sich in der Schlussphase. Die Arealentwicklung «Riverside» in Zuchwil ist ebenfalls auf gutem Weg. Die Vorprüfung durch den Kanton Solothurn ist abgeschlossen, und die öffentliche Mitwirkung ist am 9. April 2018 erfolgt. Mit einer Umzonung des Areals wird noch in diesem Jahr gerechnet.

Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick

Kennzahlen	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	31.03.2018
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 466.8
Anzahl Liegenschaften		35	42	43
davon Projekte		5	6	6
Gesamtvermögen	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 474.7
Inventarwert (NAV)	CHF	1 037.44	1 070.94	1 079.58
Ausgabepreis	CHF	1 045.74	1 079.51	1 088.22
Rücknahmepreis	CHF	1 029.14	1 062.37	1 070.94
Leerstandsquote (per Stichtag)	%	6.38	5.36	4.94
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	25.73
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	-
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.48	-
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.56	-

Sämtliche Portfoliokennzahlen finden Sie unter folgendem Link:

[Portfoliokennzahlen](#)

Ausblick

Auch im laufenden Jahr wird der Fokus im Bereich Akquisitionen vorwiegend auf Immobilien im Wohnbereich gelegt. Für das Entwicklungsportfolio werden mit der Baubewilligung für das Projekt in Martigny und dem Entscheid des Gemeinderates Zuchwil zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung für das Projekt «Riverside» wichtige Meilensteine im 1. Halbjahr 2018 erwartet.

Am 3. Mai 2018 findet im Kursaal Bern die 2. ordentliche Anlagerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Neben der Genehmigung der Jahresrechnung 2017 werden die Wahl der sechs Stiftungsräte Jérôme Baumann, Urs Bracher, Dr. Daniel Fässler, Rolf Maurer, Martin Neff und Franz Rutzer für ein Amtsjahr sowie eine Statutenänderung beantragt.

Mit freundlichen Grüssen

Martin Neff

Präsident des Stiftungsrats a.i.

Jérôme Baumann

Mitglied des Stiftungsrats

Olten, 19. April 2018

Kontakt

Urs Bracher

urs.bracher@sps.swiss

Telefon +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Swiss Prime Anlagestiftung | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 90 info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | www.swiss-prime-anlagestiftung.ch