

Swiss Prime Anlagestiftung

11. Juli 2017



Bericht über das 2. Quartal 2017

Guten Tag

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat ihre erste ordentliche Anlegerversammlung am Donnerstag, 4. Mai 2017 in Solothurn durchgeführt. Der Anlass fand im neu eröffneten La Couronne Hotel Restaurant statt, eine Liegenschaft, welche zum Portfolio der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz gehört.

Im 2. Quartal 2017 konnten zwei Akquisitionen im Bereich Wohnen abgeschlossen werden, während die Arbeiten am Entwicklungsportfolio gemäss den budgetierten Plänen fortgesetzt wurden. Zusätzlich zu den getätigten Akquisitionen wurden in den letzten Wochen intensive Due Diligence Arbeiten für eine weitere, signifikante Akquisition im Nutzungsbereich Wohnen durchgeführt.

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- Erste ordentliche Anlegerversammlung
- Aufnahme in den KGAST Immo-Index
- Wechsel der Depotbank
- Portfoliomanagement und Projektentwicklungen schreiten plangemäss fort

Ordentliche Anlegerversammlung

Die jährliche Versammlung wurde mit einem hohen Stimmenanteil der Investoren besucht. Die von der Revisionsstelle KPMG zur Annahme empfohlene Jahresrechnung sowie sämtliche durch den Stiftungsrat vorgelegten Traktanden wurden genehmigt. Die für die Wahl in den Stiftungsrat vorgeschlagenen Personen wurden alle gewählt. Damit wurde die Besetzung des Stiftungsrats von ursprünglich drei Mitgliedern neu auf fünf Mitglieder erweitert.

KGAST Immo-Index

Im kommenden Quartal erfolgt die Aufnahme der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz in den KGAST Immo-Index. Die Indexkommission hat entschieden, die Daten ab dem 1. Juli 2017 zu erfassen und diese voraussichtlich ab dem 10. August 2017 im Index aufzulisten.

Wechsel der Depotbank

Nach Abschluss eines Ausschreibungsverfahrens wurde die Funktion als Depotbank für die Swiss Prime Anlagestiftung per 1. Juli 2017 neu an die Zürcher Kantonalbank übergeben.

Portfoliomanagement

Mit zwei Akquisitionen im Kanton Tessin konnte die Wohnquote leicht erhöht werden. Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz hat in Ascona die Mehrfamilienhäuser A und B des Projekts Residenza Garden erworben. Diese Mehrfamilienhäuser werden im Frühling 2019 schlüsselfertig ins Portfolio übernommen. Die Residenza Garden befindet sich mit ihren 38 Wohnungen an gut erschlossener Wohnlage am nördlichen Dorfrand in Richtung Losone. Die Bauarbeiten wurden im Frühling 2017 gestartet und schreiten planmässig voran. Zusätzlich hat die Anlagegruppe an der sehr guten Wohnlage an der Via Norello in Lugano Manno eine vollvermietete Wohnliegenschaft mit 20 Wohnungen erworben. Der hervorragende Zustand des Gebäudes zeichnet sich durch seine Sichtbacksteinfassade in kreisrunder Form aus und befindet sich in einer sehr gepflegten Umgebung.

Der Hotel- und Restaurantbetrieb für «La Couronne» ist nach der offiziellen Eröffnung erfolgreich angelaufen.

Für die Realisierung des Projekts Liestal Rebgarten wurde die Unternehmung Implenia Schweiz AG beauftragt. Die Bauarbeiten werden im Anschluss an die Sommerferien aufgenommen.

Die Baubewilligung für das Projekt Weinbergli in Luzern wird für die nächsten Tage erwartet. Das Entwicklungsprojekt beinhaltet rund 160 Wohnungen im Tribschenquartier.

Für die Arbeiten am Projekt Leuenhof an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich wurde die renommierte Architektin Tilla Theus beauftragt. Die Unternehmung Itten+Brechtbühl (www.ittenbrechtbuehl.ch) wurde als Baumanager mit der Projektorganisation mandatiert.

Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick

Kennzahlen		31.12.2016	31.03.2017	30.06.2017
Inventarwert (NAV)	CHF	1'037.44	1'045.79	1'054.15
Ausgabepreis	CHF	1'045.74	1'054.16	1'062.58
Rücknahmepreis	CHF	1'029.14	1'037.43	1'045.71
Gesamtvermögen	CHF Mio.	1'088.1	1'087.8	1'096.4
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1'083.0	1'083.0	1'091.3
Anzahl Liegenschaften		35	35	36
davon Projekte		5	5	6
Leerstandsquote	%	6.38	6.25	7.68
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	3.31	3.96
Fremdkapitalquote	%	4.66	-	-
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	-	-
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	-	-

Die Leerstandsquote hat sich im letzten Quartal auf 7.68% erhöht, wird aber aufgrund der bereits erwähnten Transaktion von Anfang Juli 2017 wieder auf 5.94% fallen.

Sämtliche Portfoliokennzahlen finden Sie mit folgendem Link:

[Portfoliokennzahlen](#)

Ausblick

Wie bereits einleitend erwähnt, hatte die Anlagestiftung in den letzten Wochen des 2. Quartals umfassende Abklärungen für eine signifikante Akquisition getätigt. Das abschliessende «Signing and Closing» für die Akquisition eines Gesamtportfolios im Umfang von rund CHF 250 Mio. wurde am Mittwoch, 5. Juli 2017 durchgeführt. Das Portfolio beinhaltet studentisches Wohnen in Hotelfachschulbetrieben in der Westschweiz. Detaillierte Informationen über diese Akquisition werden im Bericht über das 3. Quartal 2017 aufgezeigt. Die Finanzierung wird mit kurzfristigen Fremdmitteln getätigt, was zu einer erhöhten Fremdkapitalquote führt.

Mit freundlichen Grüssen

Dr. Gregor Bucher

Geschäftsführer

Martin Gut

Head Relationship Management

Kontakt

Martin Gut

martin.gut@sps.swiss

Jasmine Carletti

jasmine.carletti@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