

Swiss Prime Anlagestiftung

30. September 2016



Bericht über das 3. Quartal 2016

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz konnte im 3. Quartal 2016 mit dem Erwerb der denkmalgeschützten Liegenschaft „Leuenhof“ in Zürich und weiteren Zukäufen auf über CHF 1 Mrd ausgebaut werden. Mit diesen Akquisitionen verzeichnet das Portfolio seit Lancierung vom Herbst 2015 und vor Abschluss des ersten Geschäftsjahres ein Wachstum von rund 163%. Über die weiteren Aktivitäten vom vergangenen Quartal möchten wir Sie in diesem Bericht informieren.

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- Erwerb des Traditionsgebäudes „Leuenhof“ an der Bahnhofstrasse in Zürich
- Kauf des Wohn – und Pflegeheims Schibistei in Heimenschwand
- Kauf eines Bürogebäudes an der Horburgstrasse in Basel
- Aufrichte Hotel de la Couronne in Solothurn

Geschäftshaus „Leuenhof“, Bahnhofstrasse Zürich



Das im Jugendstil gebaute Traditionsgebäude liegt an bester Lage an der Zürcher Bahnhofstrasse. Die vollvermietete Geschäftsliegenschaft diente seit 1915 als Hauptsitz für die im Jahre 1755 gegründete Bank Leu, welche nach Fusion mit der Clariden Bank im Jahre 2012 in die Credit Suisse integriert wurde. Nebst der Grossbank Credit Suisse als Hauptmieterin, bestehen für die Teilnutzung des Gebäudes im Erdgeschoss mehrjährige Mietverträge mit bekannten Luxus-Boutiquen und einem gut frequentierten Café.

Wohn- und Pflegeheim Schibistei, Heimenschwand



Per 1. September 2016 wurde die Liegenschaft des Wohn- und Pflegeheims Schibistei in Heimenschwand im Kanton Bern übernommen. Die Aktionäre der Verkäuferin Akzent AG stimmten an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. August 2016 dem Verkauf an die Anlagegruppe zu. Das einladende Wohn- und Pflegeheim Schibistei bietet Raum für 40 Bewohnerinnen und Bewohner. Menschen mit Demenz werden in einer Wohngruppe ihren Bedürfnissen entsprechend betreut. Das öffentliche Restaurant mit Panoramaterrasse bietet einen herrlichen Blick auf die Berner Alpen. Auch dieses Wohn- und Pflegeheim wird durch die Tertianum Gruppe der Swiss Prime Site betrieben.

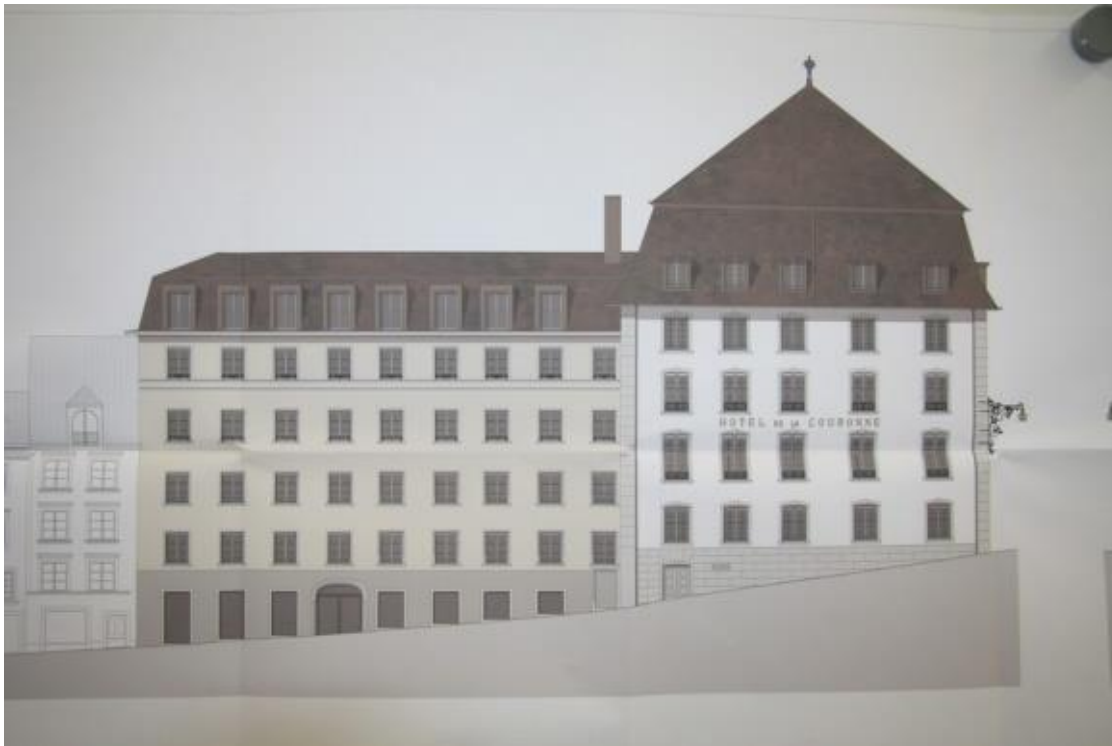
Bürogebäude, Horburgstrasse Basel



Bild: Fotograf Ruedi Walti

In Basel-Stadt inmitten von Klybeck hat die Anlagegruppe ein zurzeit leerstehendes, jedoch qualitativ hochstehendes Bürogebäude mit der Vision zur Errichtung eines „Planerhaus“ erworben. Die Liegenschaft befindet sich unweit des bekannten Messegeländes und ist durch den öffentlichen Verkehr sowie den Individualverkehr sehr gut erschlossen. Zeitgleich mit der Eigentumsübertragung konnte bereits 50% der Fläche an das Architektur- und Planerbüro Steinmann & Schmid sowie an die Caretta + Weidmann Baumanagement AG auf langfristiger Basis vermietet werden. Mit weiteren Interessenten werden derzeit Gespräche geführt, während die Umbauarbeiten zu einem modernen und vielfältig nutzbaren Gebäude im vollen Gange sind.

Hotel de la Couronne, Solothurn



Am 5. Oktober 2016 fand die Aufrichtefeier des Hotels de la Couronne (Krone) statt. Die bauliche Fertigstellung des 25 Mio. Umbaus wird im März 2017 erfolgen. Zusammen mit den 8 Altstadtwohnungen wird das Boutique Hotel mit den 28 in französischer Manier gestalteten Zimmern für die Stadt Solothurn eine willkommene Attraktion. Mit der Genossenschaft Baseltor wurde ein langjähriger Pachtvertrag für die Führung des Hotels abgeschlossen. Die Eröffnung des Hotels ist für Mai 2017 geplant, während die Vermietung der Altstadtwohnungen sich guter Nachfrage erfreuen.

Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick:

Portfoliokennzahlen	Angaben in	31.12.2015	31.03.2016	30.06.2016	31.08.2016	30.09.2016
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	494.0	558.7	598.4	1 073.9	1 081.0
Anzahl Liegenschaften		19	31	33	35	35
davon Projekte		-	-	5	5	5
Gesamtvermögen	CHF Mio.	564.5	597.3	602.8	1 084.20	1 083.00
Inventarwert (NAV)	CHF	1 004.50	1 012.00	1 019.50	1 024.50	1 027.00
Ausgabepreis	CHF	1 008.52	1 016.05	1 023.58	1 028.60	1 031.11
Rücknahmepreis	CHF	1 000.48	1 007.95	1 015.42	1 020.40	1 022.89
Leerstandsquote	%	8.81	7.80	8.30	5.46	5.74
Fremdfinanzierungsquote	%	0.49	5.64	7.91	47.05	47.25

Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe ist im 3. Quartal 2016 auf CHF 1'083 Mio. angestiegen. Die erwähnten Zukäufe wurden mit Fremdkapital zu attraktiven Konditionen finanziert. Als Resultat stieg die Fremdfinanzierungsquote auf über 47% an, während die Leerstandsquote sich aufgrund der vollvermieteten Geschäftsliegenschaft „Leuenhof“ auf 5.74% reduziert hat. Mit dem opportunistischen Zukauf des „Leuenhofs“ ist die Quote für kommerziell genutzte Liegenschaften kurzfristig angestiegen. Mit dem Fokus auf Zukäufen von Wohnliegenschaften wird an der strategisch festgelegten Zielallokation von 60% für Wohnen festgehalten.

AUSBLICK

Im 4. Quartal 2016 wird die Anlagegruppe Schweiz für die 2. Emission geöffnet. Die Anlagegruppe wird bis maximal 450 000 neue Ansprüche ausgeben, was mit einem indikativen Ausgabepreis von ca. CHF 1043.43 rund CHF 470 Mio entspricht. Die Zeichnungsfrist läuft bis am Dienstag, 22. November 2016 und die Valuta wurde auf den Mittwoch, 30. November 2016 festgelegt. Sämtliche Dokumente für die 2. Emission sind auf der Webseite www.swiss-prime-anlagestiftung.ch erhältlich.

Das neue Kapital wird zum Abbau der Fremdfinanzierungsquote und für die Finanzierung des weiteren Portfolioausbaus verwendet. Beim Portfolioausbau mit Fokus zur Erreichung der strategischen Zielallokation für die Wohnquote wird der Vermeidung einer Renditeverwässerung höchste Priorität eingeräumt. Mit der Anbindung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten im Wohnbereich in der Höhe von rund CHF 400 Mio, hat die Anlagegruppe in den nächsten fünf Jahren bereits einen substantiellen Anstieg der Wohnquote sichergestellt.

Für das erste Geschäftsjahr 2015/16 rechnen wir mit einer Anlagerendite, welche im oberen Bereich des strategischen Zielbereichs von 3% - 4% p.a. ausfallen wird.

KONTAKT

Dr. Gregor Bucher
gregor.bucher@swiss-prime-site.ch

Martin Gut
martin.gut@swiss-prime-site.ch