

## Swiss Prime Anlagestiftung



### Bericht über das 4. Quartal 2017 – Operatives Geschäft

Guten Tag

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz hat im 4. Quartal 2017 zwei zusätzliche Akquisitionen im Wohnbereich abgeschlossen und hat damit die Wohnquote des Immobilienportfolios erneut leicht erhöhen können. Die laufenden Arbeiten für das Entwicklungsportfolio haben gemäss den budgetierten Plänen erneut gute Fortschritte gemacht. Das Gesamtvermögen der Anlagegruppe ist im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017 mit sieben Akquisitionen von Bestandsliegenschaften um über 30% auf CHF 1'412 Mio. angestiegen. Mit der Aufnahme von über CHF 300 Mio. zusätzlichem Fremdkapital hat sich die Fremdkapitalquote auf über 24% erhöht. Die Anlagerendite für das Geschäftsjahr 2017 wird im angestrebten Zielband zwischen 3.0 % und 4.0 % ausfallen.

### Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- Akquisitionen in Liestal und Martigny
- Update über das Entwicklungsportfolio
- Update über die Liegenschaft Leuenhof an der Bahnhofstrasse in Zürich
- Erfolgreiche Vermietung in Zürich, Zuchwil und St. Gallen
- Signifikantes Wachstum der Wohnquote im 2017

### Akquisitionen in Liestal und Martigny

Im Zentrum von Liestal, am Gestadeckplatz, hat die Anlagegruppe eine sanierte Wohn- und Geschäftsliegenschaft zusammen mit einem Entwicklungsprojekt für insgesamt CHF 11.5 Mio. erworben. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft ist zu 75% vermietet. Die Investitionen für das miterworbene Entwicklungsprojekt, mit Baubeginn im kommenden Frühling, werden rund CHF 21 Mio. betragen. Für die Verkaufsflächen des Entwicklungsprojekts konnte mit zwei Hauptmietern bereits langjährige Mietverträge abgeschlossen werden. Der Bezugstermin ist für Herbst 2019 geplant.

In Martigny, an der Rue du Léman 24, hat die Anlagegruppe ein Grundstück mit einem Entwicklungsprojekt für das Segment Leben im Alter im Umfang von rund CHF 49 Mio. erworben. Für die geplante Liegenschaft wurde mit Tertianum als Ankermieter ein 20-jähriger

Mietvertrag abgeschlossen. Tertianum wird mit 65% der Gesamtmietfläche 39 Seniorenwohnungen, 68 Pflegezimmer sowie ein öffentliches Bistro betreiben. Die geplante Liegenschaft umfasst zusätzlich 28 Mietwohnungen sowie Gewerbe- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Das Baubewilligungsverfahren für Baubeginn im kommenden Frühling und Bezugstermin im Frühling 2020, wurde an die Stadt Martigny eingereicht.

## **Update über das Entwicklungsportfolio**

Im letzten Dezember wurde der Umbau an der Seilergasse 4 in Solothurn erfolgreich abgeschlossen. Mit dem «Atelier Couronne» stehen dem Hotelbetrieb nun zusätzlich neun attraktive Hotelzimmer, welche bereits eine sehr gute Auslastung ausweisen, zur Verfügung.

Die Bearbeitung des Quartierplans in St. Léger-La-Chiesaz ob Vevey wird bedauerlicherweise durch diverse Einsprachen beeinflusst. Der geplante Baubeginn, welcher für Mitte 2018 vorgesehen ist, wird sich somit zeitlich leider etwas verzögern.

Die Bauarbeiten für das Leben im Alter-Projekt Rebgarten in Liestal schreiten planmässig voran, so dass die Liegenschaft im Herbst 2019 bezogen werden kann. In der grossen Industriehalle in Zuchwil wird die Sprinkieranlage ersetzt.

## **Update über die Liegenschaft Leuenhof an der Bahnhofstrasse in Zürich**

Das Planungsteam für die Umnutzung der Liegenschaft Leuenhof hat sich mit dem neuen Nutzungskonzept umfassend befasst. Das Konzept sieht vor, dass das Erdgeschoss neu auf Retail ausgerichtet wird, während die oberen Geschosse der denkmalgeschützten Liegenschaft weiterhin für Büronutzung angeboten werden. Die Arbeiten stehen kurz vor Abschluss des Vorprojekts. Die Liegenschaft in unmittelbarer Nähe zum Zürcher Paradeplatz, stösst bei Mietinteressenten für Retail- wie auch für Büroliegenschaften erfreulicherweise auf konkretes Interesse. Gespräche und Verhandlungen für die Umsetzung werden zurzeit geführt. Ergebnisse können voraussichtlich im ersten Quartal 2018 bekanntgegeben werden.

## **Erfolgreiche Vermietung in Zürich, Zuchwil und St. Gallen**

Dank intensiver Vermarktung wurden die letzten zwei Gewerbeflächen im Maaghof Zürich vermietet, während mit der Logistikfirma Galliker AG eine wichtige Vermietung für das Riverside Areal in Zuchwil abgeschlossen wurde. Die Firma Galliker AG mietet neu ab 1. Januar 2018 insgesamt 12'700 m<sup>2</sup> Fläche zur Aufbereitung von Fahrzeugen. Dieser Mietabschluss ermöglicht für das Industrieareal weitere wichtige Arbeitsplätze. Im Haus zum Hecht in St. Gallen hat die Kinobetreiberin Kitag AG den Mietvertrag mit der Anlagestiftung um weitere 10 Jahre bis 2029 verlängert.

## **Signifikantes Wachstum der Wohnquote in 2017**

An der Anlegerversammlung vom 4. Mai 2017 wurden zusätzliche Akquisitionen zur Erhöhung der Wohnquote in Aussicht gestellt. Dank grossen Akquisitionen im letzten Jahr konnte die Wohnquote sogar auf rund 43% auf Basis der Verkehrswerte ansteigen. Dies entspricht einer Wertsteigerung von knapp 40% für die Berichtsjahr 2017.

## Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick

| Kennzahlen                                    | Angaben in | 31.12.2016 | 30.09.2017 | 31.12.2017* |
|---|------------|------------|------------|-------------|
| Immobilienbestand (Verkehrswert)              | CHF Mio.   | 1 083.0    | 1 383.0    | 1 411.9     |
| Anzahl Liegenschaften                         |            | 35         | 39         | 42          |
| davon Projekte                                |            | 5          | 6          | 6           |
| Gesamtvermögen                                | CHF Mio.   | 1 088.1    | 1 388.0    | 1 417.6     |
| Inventarwert (NAV)                            | CHF        | 1 037.44   | 1 062.50   | 1 070.85    |
| Ausgabepreis                                  | CHF        | 1 045.74   | 1 071.00   | 1 079.42    |
| Rücknahmepreis                                | CHF        | 1 029.14   | 1 054.00   | 1 062.28    |
| Leerstandsquote                               | %          | 6.38       | 5.37       | 5.70        |
| Fremdfinanzierungsquote                       | %          | 3.55       | 22.92      | 24.54       |
| Fremdkapitalquote                             | %          | 4.66       | -          | -           |
| TER <sub>ISA</sub> (GAV)                      | %          | 0.61       | -          | -           |
| TER <sub>ISA</sub> (NAV)                      | %          | 0.78       | -          | -           |
| * provisorische Zahlen (noch nicht revidiert) |            |            |            |             |

Sämtliche Portfoliokennzahlen finden Sie mit folgendem Link:

[Portfoliokennzahlen](#)

### Ausblick

Auch im ersten Quartal 2018 wird der Fokus im Bereich Akquisitionen vorwiegend auf Immobilien im Wohnbereich gelegt. Dabei wird das Marktumfeld massvoll berücksichtigt, um unnötige Renditeverwässerungen zu vermeiden. Für das Entwicklungsportfolio werden mit der Baubewilligung für das Projekt Weinbergli in Luzern und dem Vorprüfungsbericht des Kantons Solothurn für die Umzonung Riverside in Zuchwil wichtige Meilensteine erwartet. Für das Bestandsportfolio werden mehrere Verlängerungen von Mietverträgen abgeschlossen. Zwecks stetiger Optimierung der Qualität des Immobilienportfolios werden Liegenschaften, welche nicht mehr der Anlagestrategie entsprechen für den Verkauf analysiert.

Mit freundlichen Grüssen

**Dr. Gregor Bucher**

Geschäftsführer

**Martin Gut**

Head Relationship Management

Olten, 14. Februar 2018

## Kontakt

Martin Gut

[martin.gut@sps.swiss](mailto:martin.gut@sps.swiss)

Jasmine Carletti

[jasmine.carletti@sps.swiss](mailto:jasmine.carletti@sps.swiss)

Telefon +41 58 317 17 90

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

Swiss Prime Anlagestiftung | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 90 [info@swiss-prime-anlagestiftung.ch](mailto:info@swiss-prime-anlagestiftung.ch) | [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)