

Swiss Prime Anlagestiftung

30. September 2017



Bericht über das 3. Quartal 2017

Guten Tag

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz hat im 3. Quartal 2017 die Wohnquote markant erhöht. Die im letzten Quartalsbericht in Aussicht gestellte Akquisition in der Westschweiz wurde nach umfassender Due Diligence erfolgreich abgeschlossen. Damit wurde ein weiterer Schritt in Richtung strategischer Zielallokation der Wohnquote umgesetzt.

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- Akquisition von zwei Wohnportfolios in der Westschweiz
- Reduktion der Leerstandsquote
- Update über Projektentwicklungen
- Aufnahme in den KGAST Immo-Index
- Änderung in der Besetzung des Stiftungsrats

Akquisition von zwei Wohnportfolios in der Westschweiz

Im Monat Juli 2017 wurden zwei grössere Immobilienportfolios für studentisches Wohnen im Hochschulbetrieb in der Westschweiz akquiriert. Die Akquisition beinhaltet rund 20 qualitativ hochwertige Ausbildungseinrichtungen auf dem Campus Glion, Institut für Hochschulbildung in Montreux und dem Campus Bluche, Les Roches Internationale Schule für Hotelmanagement in Crans Montana.

Mit der international anerkannten Betreiberin Sommet Education wurde ein Triple-Net-Mietvertrag über 20 Jahre, inklusive vier Optionen für weitere fünf Jahre, abgeschlossen. Sommet Education verfügt über das weltweit umfangreichste Netzwerk von Hospitality Management Institutionen. Sommet Education bietet schweizerische Qualität durch akkreditierte Ausbildungsprogramme in Institutionen in der Schweiz, USA, Grossbritannien, Spanien und in China. Jede Institution ermöglicht Studenten aus zahlreichen Ländern, sich im multikulturellem Umfeld und mit einem ausgewogenem Angebot an praktischer Ausbildung für eine internationale Karriere in der schnell wachsenden globalen Hotelindustrie vorzubereiten.

Der Abschluss der Sale-and-Leaseback Akquisition für mehr als CHF 250 Mio. erfolgte in Form eines Share-Deals und wurde mit kurzfristigem Fremdkapital finanziert, was zu einem Anstieg der Fremdfinanzierungsquote auf 22.92% führte.

Die Wohnquote der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz hat sich mit dieser Akquisition auf 47.1% erhöht.

Reduktion der Leerstandsquote

Der Erwerb der beiden vollvermieteten Portfolios in der Westschweiz hatte mit weiteren erfolgreichen Mietvertragsabschlüssen im vergangenen Quartal einen positiven Einfluss auf die Leerstandsquote. Der Immobiliendienstleister Wincasa konnte neue, langjährige Mietverträge für das Areal Zuchwil und für Liegenschaften in der Ostschweiz abschliessen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Leerstandsquote seit 30.06.2017 signifikant von 7.68% auf neu 5.37% reduziert.

Update über Projektentwicklungen

Für den Leuenhof an der Bahnhofstrasse in Zürich wurden in Rahmen eines Vorprojekts die Vermarktung für die neuen Retailflächen auf dem Erdgeschoss und für die Büroflächen frühzeitig in Auftrag gegeben.

Die Erweiterung des «La Couronne Hotel Restaurant» in Solothurn wird mit zusätzlichen Hotelzimmern bis Ende 2017 abgeschlossen sein, während das umfassende Dossier für die Umzonung für das Areal Riverside in Zuchwil zur Vorprüfung an den Kanton Solothurn eingereicht wurde.

Die Bauarbeiten für die Tertianum Residenz Rebgarten in Liestal machen gute Fortschritte und der Quartierplan für Thônex wird in der Vorprüfung vom Kanton Genf bearbeitet.

Aufnahme in den KGAST Immo-Index

Seit Lancierung der ersten Anlagegruppe ist die Swiss Prime Anlagestiftung Mitglied der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) und verpflichtet sich damit zur Einhaltung hoher Qualitätsstandards und zu umfassender Transparenz. Nach Abschluss des ersten überlangen Geschäftsjahrs wurde die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz in den KGAST Immo-Index aufgenommen. Die Performancezahlen sind somit seit September 2017 im Index enthalten und beliefen sich per 30.09.2017 auf 2.42% (YTD). Im Vergleich mit dem Index müssen die anfallenden Kosten für den Aufbau einer neuen Anlagegruppe berücksichtigt werden. Dieser nicht zu unterschätzende Effekt fällt besonders im Vergleich mit Anlagestiftungen, welche bereits seit langer Zeit im Index enthalten sind, ins Gewicht.

KGAST - Immo - Index

Änderung in der Besetzung des Stiftungsrats

Wir möchten Sie informieren, dass Herr Dr. Thomas Wetzel dem Stiftungsrat nicht mehr zur Verfügung steht, nachdem er seinen Rücktritt bekanntgegeben hat. Der Stiftungsrat und das Anlagekomitee besteht heute aus den von der letzten Anlegerversammlung gewählten Mitgliedern National Dr. Daniel Fässler, Rolf Maurer, Martin Neff als Vizepräsident und Markus Graf als Stiftungsratspräsident.

Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick

Kennzahlen		31.12.2016	30.06.2017	30.09.2017
Inventarwert (NAV)	CHF	1'037.44	1'054.15	1'062.50
Ausgabepreis	CHF	1'045.74	1'062.58	1'071.00
Rücknahmepreis	CHF	1'029.14	1'045.71	1'054.00
Gesamtvermögen	CHF Mio.	1'088.1	1'096.4	1'388.0
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1'083.0	1'091.3	1'383.0
Anzahl Liegenschaften		35	36	39
davon Projekte		5	6	6
Leerstandsquote	%	6.38	7.68	5.37
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	3.96	22.92
Fremdkapitalquote	%	4.66	-	-
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	-	-
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	-	-

Sämtliche Portfoliokennzahlen finden Sie mit folgendem Link:

[Portfoliokennzahlen](#)

Ausblick

Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements und zwecks Qualitätsoptimierung wurde entschieden, drei Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz zu verkaufen. Es handelt sich dabei um kleinere Liegenschaften im Wert von rund CHF 10 Mio. Diese Objekte entsprechen nicht unserer Anlagestrategie. Wir erwarten den Verkaufsabschluss für die zweite Hälfte des letzten Quartals im Jahr 2017.

Das Akquisitionsteam prüft zusätzliche, attraktive Investitionsmöglichkeiten in unterschiedlicher Grössenordnung. Mit dem primären Fokus auf den Wohnbereich könnte sich die Wohnquote der Anlagegruppe damit zusätzlich erhöhen.

Gerne informieren wir Sie über die weitere Entwicklung in der nächsten Ausgabe des Quartalsberichts.

Mit freundlichen Grüssen

Dr. Gregor Bucher

Geschäftsführer

Martin Gut

Head Relationship Management