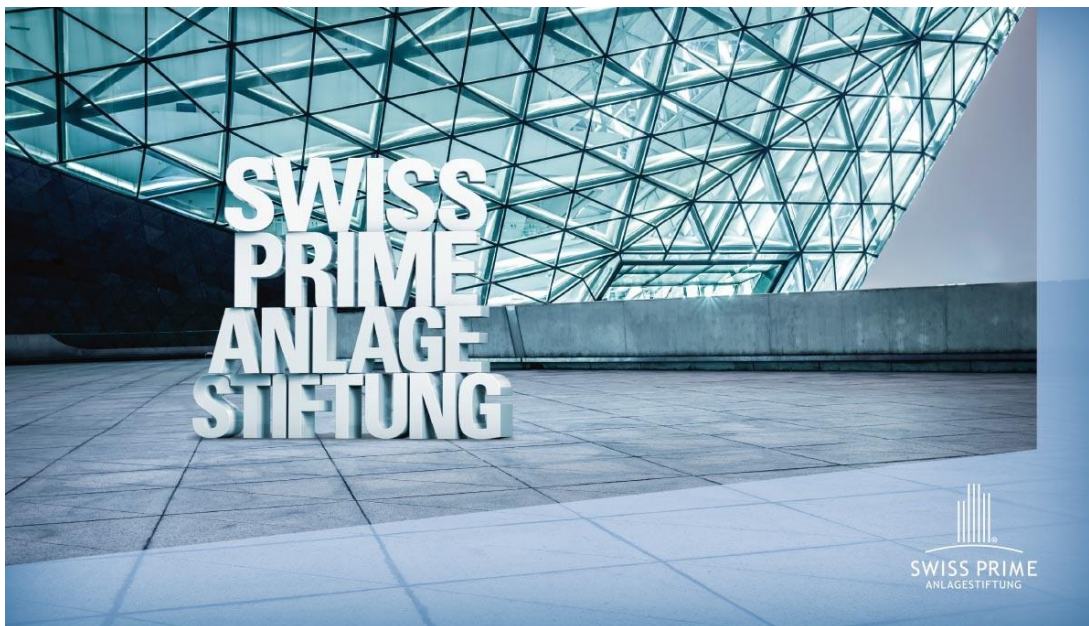


Swiss Prime Anlagestiftung



Bericht über das 2. Quartal 2018

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz schliesst das erste Halbjahr 2018 mit guten Resultaten ab. Die laufenden Arbeiten für das Entwicklungsportfolio haben erneut gute Fortschritte erzielt. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios lag per Ende Juni 2018 bei CHF 1 478.8 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote betrug 25.5%. Die Leerstandsquote reduzierte sich auf 4.55%. Der Inventarwert wurde auf CHF 1 088.23 pro Anspruch (+1.6% gegenüber Ende 2017) gesteigert.

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- Ernennung von Marcel Hug zum neuen Geschäftsführer ab November 2018
- Mietvertragsabschluss mit Pictet für rund 8 000 m² im «Leuenhof» in Zürich
- Reduktion der Leerstandsquote auf 4.55%
- Ausblick: Öffnung der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz im 3. Quartal 2018 für 3. Emission von bis zu CHF 250 Mio.

Anlegerversammlung genehmigt alle Anträge

Am 3. Mai 2018 fand im Kursaal Bern die 2. ordentliche Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Die sechs Stiftungsräte Martin Neff (Präsident a.i.), Jérôme Baumann, Urs Bracher, Dr. Daniel Fässler, Rolf Maurer und Franz Rutzer wurden von den Anlegern für ein Amtsjahr gewählt. Zudem wurden die Jahresrechnung 2017 und eine Statutenänderung genehmigt.

Personelle Änderungen

Der Stiftungsrat hat sich neu konstituiert und Jérôme Baumann mit Wirkung ab 1. August 2018 zum Stiftungsratspräsidenten gewählt. Martin Neff, Stiftungsratspräsident ad interim, zieht sich wieder auf die Position des Vizepräsidenten zurück.

Mit Marcel Hug (Geschäftsleitungsmitglied Helvetica Property Investors AG) konnte ein neuer Geschäftsführer ernannt werden. Er wird seine neue Tätigkeit spätestens ab November 2018 aufnehmen. Urs Bracher (Geschäftsführer a.i.) wird sich ab dann wieder auf seine Aufgabe als Stiftungsrat konzentrieren.

Pictet als neuer Ankermieter im «Leuenhof» in Zürich

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat mit Pictet am 18. Mai 2018 einen langfristigen Mietvertrag für eine Fläche von rund 8 000 m², im für Zürich bauhistorisch bedeutenden Gebäude «Leuenhof», unterzeichnet. Neben den Räumlichkeiten in den Obergeschossen wird Pictet auch das Untergeschoss mit seinem prächtigen und historischen Tresorraum nutzen. In enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der renommierten Architektin Tilla Theus plant die Swiss Prime Anlagestiftung die bauhistorisch einzigartige Kundenhalle der Öffentlichkeit durch einen exklusiven Mieter aus dem Retailsektor wieder zugänglich zu machen. Die Verhandlungen mit potenziellen Mietinteressenten schreiten voran. Die Liegenschaft am Paradeplatz wurde 1914/1915 erbaut, war einst Hauptsitz der Bank Leu und ist aktuell mit einem Anlagevolumen von über CHF 400 Mio. das wertvollste Objekt im Portfolio. Die Baubewilligung für die geplanten Umbauten liegt seit Ende Juli 2018 vor. Voraussichtlich im Frühling/Sommer 2020 wird der «Leuenhof» in frischem Glanz erblühen.

Update zum Bestandes- und Entwicklungsportfolio

Die Wohnquote konnte im 1. Halbjahr 2018 auf rund 50% gesteigert werden. Gleichzeitig reduzierte sich die Leerstandsquote auf tiefe 4.55%, wovon rund die Hälfte auf das Entwicklungsareal «Riverside» in Zuchwil entfällt. Am 24. Mai 2018 hat der Gemeinderat Zuchwil einstimmig den Entscheid zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung für das Projekt «Riverside» gefällt, womit sich die Umzonung des Areals auf gutem Weg befindet.

Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick

Kennzahlen	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	30.06.2018
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 478.3
Anzahl Liegenschaften		35	42	43
davon Projekte		5	6	6
Gesamtvermögen	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 485.7
Inventarwert (NAV)	CHF	1 037.44	1 070.94	1 088.23
Ausgabepreis	CHF	1 045.74	1 079.51	1 096.94
Rücknahmepreis	CHF	1 029.14	1 062.37	1 079.52
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.55
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	25.47
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	-
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.48	-
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.56	-
Anlagerendite	%	3.74*	3.23	1.61

* Berechnung für 460 Tage

Sämtliche Portfoliokennzahlen finden Sie unter folgendem Link:

[Kennzahlen](#)

Ausblick

Am Chemin du Champ-Baron in Genf hat die Swiss Prime Anlagestiftung eine attraktive Wohnliegenschaft akquiriert (Closing: August 2018).

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums wird die Anlagestiftung – wie bereits angekündigt – eine 3. Emission durchführen. Die Öffnung der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz mit einem Umfang von bis zu CHF 250 Mio. ist für Mitte August bis Mitte September 2018 vorgesehen.

Eine Investorenpräsentation zur 3. Emission findet am Freitag, 24. August 2018, im Leuenhof, Bahnhofstrasse 32, 8001 Zürich, statt. Gerne laden wir Sie um 11.00 Uhr zur Präsentation mit anschliessendem Stehlunch ein. Sie haben auch die Möglichkeit an einer Führung mit der Architektin Tilla Theus im Leuenhof teilzunehmen. Bitte mailen Sie Ihre Anmeldung bis am 21. August 2018 an arianna.mancuso@sps.swiss.

Mit freundlichen Grüssen

Jérôme Baumann

Martin Neff

Präsident des Stiftungsrats

Mitglied des Stiftungsrats

Olten, 10. August 2018

Kontakt

Urs Bracher, Geschäftsführer a.i.

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