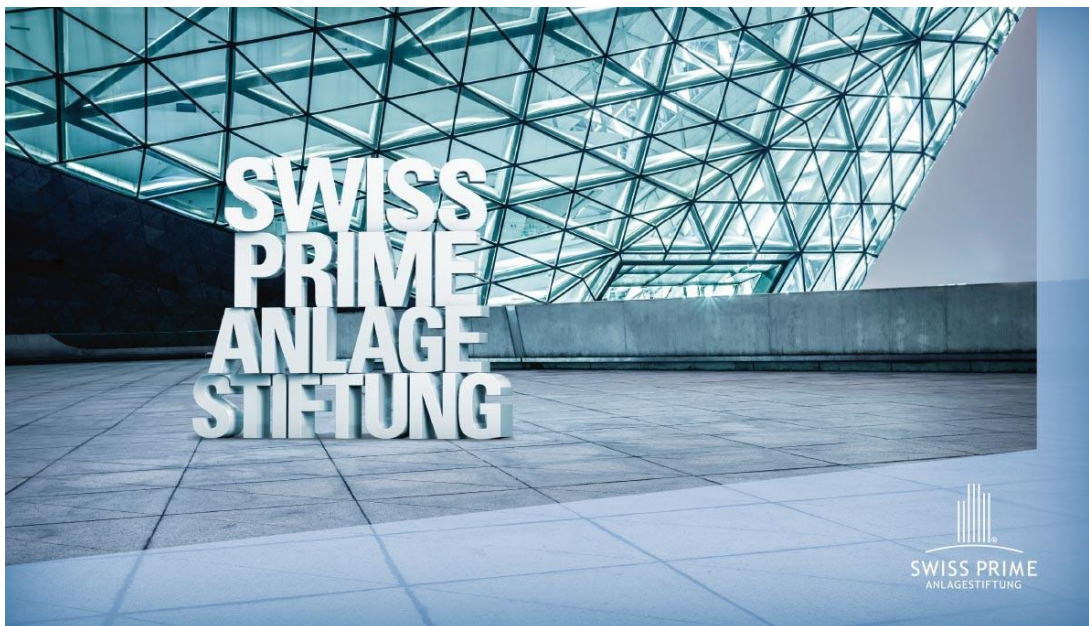


Swiss Prime Anlagestiftung



Bericht über das 3. Quartal 2018

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz schliesst die ersten neun Monate 2018 mit guten Resultaten ab. Die laufenden Entwicklungsprojekte erzielten erneut Fortschritte. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios betrug per Ende September 2018 CHF 1 483.0 Mio. (31.12.17: CHF 1 434.7 Mio.). Nach der erfolgreich abgeschlossenen dritten Emission reduzierte sich die Fremdfinanzierungsquote von 24.13% per 31.12.17 auf 11.61%. Die Leerstandsquote lag bei 4.61% (31.12.17: 5.93%). Der Inventarwert wurde auf CHF 1 096.87 pro Anspruch (+2.42% gegenüber Ende 2017) gesteigert.

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- Erfolgreiche 3. Emission mit Zeichnungsergebnis von CHF 221 Mio.
- Mietvertragsverlängerung im Leuenhof in Zürich
- Aufrichte im Alters- und Pflegezentrum «Rebgarten» in Liestal
- Ausblick: Erwerb von Wohnliegenschaften in Genf und Bern.

3. Emission mit CHF 221 Mio. erfolgreich abgeschlossen

Mit einem Zeichnungsergebnis von rund CHF 221 Mio. konnte die Swiss Prime Anlagestiftung die dritte Emission der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz per 28. September 2018 erfolgreich abschliessen. Der Anlegerkreis wurde deutlich erweitert und umfasst nun über 250 steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz. Die neu aufgenommenen Eigenmittel wurden wie angekündigt zum Kauf von Bestandsliegenschaften, zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten und zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote verwendet. Mit den sich in Realisation befindenden und grösstenteils vorvermieteten Entwicklungsprojekten ist eine zeitnahe und ertragsbringende Investition gewährleistet.

Update zum Bestandes- und Entwicklungsportfolio

Im «Leuenhof» in Zürich konnte nach dem bekanntgegebenen Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit Pictet ein bestehender Mietvertrag für Verkaufsflächen langfristig, zu gleichbleibenden Konditionen, erneuert werden. Der Abschluss der laufenden Renovationsarbeiten im «Leuenhof» ist für Sommer 2020 geplant. Die Arbeiten im Rahmen der Entwicklungsprojekte haben ebenfalls gute Fortschritte erzielt. So konnte am 20.

September 2018 die Aufrichte des Wohn- und Pflegezentrums «Rebgarten» in Liestal gefeiert werden. Das Haus ist vollständig an die Tertianum AG vermietet. Für ein geplantes Wohn- und Geschäftshaus in Martigny ist die Baubewilligung erteilt worden. Ankermieterin wird ebenfalls die Tertianum AG sein. Der Abschluss beider Projekte ist für 2019 (Liestal) bzw. 2021 (Martigny) geplant.

Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick

Kennzahlen	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	30.09.2018
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 483.0
Anzahl Liegenschaften		35	42	42
davon Projekte		5	6	6
Gesamtvermögen	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 502.1
Inventarwert (NAV)	CHF	1 037.44	1 070.94	1 096.87
Ausgabepreis	CHF	1 045.74	1 079.51	1 105.64
Rücknahmepreis	CHF	1 029.14	1 062.37	1 088.10
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.61
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	11.61
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	-
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.48	-
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.56	-
Anlagerendite	%	3.74*	3.23	2.42

* Berechnung für 460 Tage

Sämtliche Portfoliokennzahlen finden Sie unter folgendem Link:

[Kennzahlen](#)

Ausblick

Im Anschluss an den bereits angekündigten Erwerb einer Wohnliegenschaft in Genf (Chemin du Champ-Baron), kann der Kauf eines attraktiven Wohnportfolios mit neun Liegenschaften in der Stadt Bern und Umgebung mitgeteilt werden. Der Kaufpreis für beide Zukäufe beläuft sich auf total CHF 85 Mio. Die Mieterträge daraus werden ab November 2018 geschäftswirksam.

Der neue Geschäftsführer Marcel Hug wird seine Tätigkeit am 1. November 2018 aufnehmen. Der Stiftungsrat dankt Herrn Urs Bracher für seinen grossen und erfolgreichen Einsatz als interimistischer Geschäftsführer und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit mit ihm im Stiftungsrat.

Jérôme Baumann

Präsident des Stiftungsrats

Olten, 31. Oktober 2018

Martin Neff

Vizepräsident des Stiftungsrats

Kontakt

Marcel Hug, Geschäftsführer

marcel.hug@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