

Swiss Prime Anlagestiftung



Bericht über das 4. Quartal 2018

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz schliesst das Berichtsjahr 2018 mit guten Resultaten ab¹. Die laufenden Entwicklungsprojekte erzielten wichtige Fortschritte u.a. mit der Erlangung der Rechtskraft für den Bauzonen- und Gestaltungsplan in Zuchwil («Riverside»), der Baufreigabe «Leuenhof» in Zürich und dem Baustart in Liestal («Gestadeckplatz»).

Der Verkehrswert des Immobilienportfolios betrug per Ende Dezember 2018 CHF 1 630.1 Mio. (31.12.2017: CHF 1 434.7 Mio.). Nach der im September 2018 erfolgreich abgeschlossenen dritten Emission im Umfang von rund CHF 221 Mio. sowie den attraktiven Zukäufen an Wohnimmobilien sank die Fremdfinanzierungsquote von 24.13% (31.12.2017) auf 16.72% per Ende Jahr. Die Leerstandsquote reduzierte sich im gleichen Zeitraum von 5.93% (31.12.2017) auf 4.57%. Der Inventarwert erhöhte sich auf CHF 1 106.51 pro Anspruch. Die Anlagerendite stieg im aktuellen Geschäftsjahr auf 3.32% (von 3.23% per 31.12.2017).

Die wichtigsten Ereignisse im Überblick

- **Liestal «Gestadeckplatz»:** Erfolgreicher Abschluss aller Projektvorarbeiten und Baustart im November 2018
- **Zürich «Leuenhof»:** Start Rückbau/Rohbau im November 2018; Übergabe der neu renovierten Flächen ist für das dritte Quartal 2020 geplant
- **Zuchwil «Riverside»:** Rechtskraft für den Bauzonen- und Gestaltungsplan im Dezember 2018; Vollendung Vorprojekt «Etappe 1 Wohnen» mit 140 Wohnungen bereits Ende Januar 2019
- **Genf und Bern:** Erwerb von Wohnliegenschaften
- **Ausblick:** Öffnung Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz für die 4. Emission von max. CHF 300 Mio. vom 20. Februar bis 10. April 2019.

¹ alle Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht wird anfangs April 2019 publiziert

Akquisition von Bestandesobjekten

Die im 3. Quartalsbericht 2018 angekündigten Käufe von Wohnliegenschaften in Genf und eines attraktiven Wohnportfolios mit neun Liegenschaften in der Stadt Bern und Umgebung konnten im 4. Quartal 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Aufgrund der Rechtskrafterteilung für den Bauzonen- und Gestaltungsplan in Zuchwil «Riverside» erfolgte die Eigentumsübertragung von drei Grundstücken auf dem Entwicklungsareal. Der Marktwert für die Zukäufe belief sich auf total CHF 93.3 Mio. Der Sollmietertrag von rund CHF 3.1 Mio. wurde pro rata per November 2018 geschäftswirksam.

Angaben zu den erfolgten Akquisitionen:

Ort	Kanton	Art	CHF Mio.
Stadt Bern, sechs Objekte	BE	Wohnen	17.8
Region Bern/Biel, drei Objekte	BE	Wohnen	6.6
Genève, Champ-Baron	GE	Wohnen	62.2
Zuchwil, Riverside	SO	Arrondierung	6.7

Update zum Bestandes- und Entwicklungsportfolio

Der «Leuenhof», ein im Jugendstil erbautes Gebäude mit viel Tradition, liegt an der Zürcher Bahnhofstrasse 32 und an bester Lage direkt beim Paradeplatz. Die unter Denkmalschutz stehende Immobilie wird von Tilla Theus & Partner saniert. Während den umfassenden Renovationsarbeiten ist ein Teil der Flächen weiterhin an verschiedene Boutiquen im gehobenen Retailsegment vermietet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 65 Mio.

Die Pictet-Gruppe ist neuer Ankermieter und hat sich für vier Obergeschosse sowie den Tresorraum langfristig verpflichtet (ca. 8'000m²). Das Erdgeschoss und insbesondere die beeindruckende Schalterhalle der ehemaligen Bank Leu wird nach dem Umbau von attraktiven und gehobenen Retailmarken genutzt. Die Übergabe der neu renovierten Flächen ist für das dritte Quartal 2020 geplant. Informationen und Impressionen zum Projekt finden Sie unter folgendem Link:

[Information zum Projekt «Leuenhof» in Zürich](#)

Die Arbeiten an weiteren Entwicklungsprojekten haben ebenfalls gute Fortschritte erzielt. Die Aufrichte des Wohn- und Pflegezentrums «Rebgarten» in Liestal konnte Ende September gefeiert werden und die Eröffnung erfolgte im Oktober 2019. Beim zweiten Projekt in Liestal («Gestadeckplatz») fand der Baustart im November 2018 statt, der Bezug ist für anfangs 2021 geplant.

Im Dezember 2018 ist die Rechtskraft für den Bauzonen- und Gestaltungsplan Riverside in Zuchwil erfolgt. Entsprechend wird nun die erste Etappe «Wohnen» mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 60 Mio. lanciert. Weitere Information zu diesem Projekt finden Sie unter folgendem Link:

[Information zum Projekt «Riverside» in Zuchwil](#)

Wichtigste Portfoliokennzahlen im Überblick

Kennzahlen	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018 ²⁾
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1
Anzahl Liegenschaften		35	42	52
davon Projekte		5	6	6
Gesamtvermögen	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1
Inventarwert (NAV)	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51
Ausgabepreis	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36
Rücknahmepreis	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.57
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.48	- ³⁾
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.56	- ³⁾
Anlagerendite	%	3.74 ¹⁾	3.23	3.32
¹⁾ Berechnung für 460 Tage				
²⁾ alle Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht wird anfangs April 2019 publiziert				
³⁾ diese Kennzahl wird im April mit der Publikation des Jahresberichts veröffentlicht, per 01.04.2018 wurden die Gebühren für die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung von 0.40% auf 0.33% des Gesamtvermögens reduziert				

Das aktuelle Factsheet finden Sie unter folgendem Link:

[Factsheet](#)

Ausblick

a) Acquisition & Sales

Im Dezember 2018 konnten wir gesamthaft zehn Objekte im Umfang von CHF 228.4 Mio. akquirieren. Der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgte in allen Fällen im Januar 2019. Entsprechend ist der Sollmietertrag von CHF 9.7 Mio. für das gesamte Geschäftsjahr 2019 erfolgswirksam. Fünf Immobilien sind reine Wohnliegenschaften und fünf Objekte werden gemischt genutzt (Wohn- und Geschäftliegenschaften). Aufgrund der breiten geographischen Verteilung (AG, BL, SG, SZ, VS) führt die Transaktion zu einer stärkeren Diversifikation des Bestandesportfolios nach Regionen. Ebenfalls konnte mit diesen Transaktionen der Wohnanteil weiter gestärkt werden.

Angaben zu den erfolgten Akquisitionen:

Ort	Kanton	Art	CHF Mio.
Widen, Bellikonerstrasse	AG	Wohnen	10.6
Windisch, Kestenbergrasse	AG	Wohnen	7.9
Würenlos, Feldstrasse	AG	Wohnen	8.0
Allschwil, Baslerstrasse	BL	Gemischt	12.8
Füllinsdorf, Hammerstrasse	BL	Wohnen	23.2
Au, Nollenhornstrasse	SG	Wohnen	20.2
Wil, Bronschhoferstrasse	SG	Gemischt	23.9
Wittenbach, Im Zentrum	SG	Gemischt	33.2
Schübelbach, Kantonsstrasse	SZ	Gemischt	78.7
Conthey, Rue du Collège	VS	Gemischt	9.9

Für einen Zukauf im Umfang von CHF 9.5 Mio. und Sollmietertrag von ca. CHF 0.6 Mio. wurde im Dezember der Vertrag unterzeichnet. Die Eigentumsübertragung der Wohnliegenschaft erfolgt voraussichtlich im Februar oder März 2019. Weitere Informationen zu diesem Objekt werden entsprechend später kommuniziert.

b) Öffnung der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz

Zur Finanzierung des Wachstums (Entwicklungsprojekte im Betrag von CHF 500 Mio. über die nächsten fünf Jahre sowie Akquisitionen) wird die Anlagestiftung eine 4. Emission durchführen. Die Öffnung der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz mit einem Umfang von max. CHF 300 Mio. ist für den 20. Februar bis 10. April 2019 vorgesehen. Die Emission ist für bestehende und neue Investoren offen, welche gemäss Schweizer Gesetzgebung in steuerbefreite Anlagestiftungen investieren dürfen. Weitere Details werden in der zweiten Hälfte Februar 2019 kommuniziert.

Zwei Investorenpräsentationen zur 4. Emission finden am Donnerstag 14. März 2019 in Lausanne (Hotel Carlton, Avenue de Cour 4, Stehlunch, 11:00 – 13:00 Uhr) sowie am Dienstag 19. März 2019 in Zürich statt (Hardstrasse 201, Prime Tower, 34. Stock, Frühstückspräsentation, 08:00 – 10:00 Uhr). Bitte mailen Sie Ihre Anmeldung für Lausanne oder Zürich bis am Donnerstag, 21. Februar 2019 an arianna.mancuso@sps.swiss.

Jérôme Baumann

Präsident des Stiftungsrats

Olten, 5. Februar 2019

Marcel Hug

Geschäftsführer

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