

Swiss Prime Anlagestiftung mit erfolgreichem Geschäftsjahr 2020

08.03.2021



- Steigerung der Anlagerendite auf 3.68% (2019: 3.51%)
- Kompensation des Covid-19-Einflusses durch positive Einmaleffekte
- Ausbau des Immobilienportfolios auf CHF 2 572.1 Mio. (CHF 2 265.6 Mio.)
- Senkung der Leerstandsquote auf tiefe 4.02% (4.95%)
- Erfolgte Lancierung des Auslandprodukts «SPA Living+ Europe»

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie. Trotz dieses anspruchsvollen Umfelds setzte die Swiss Prime Anlagestiftung ihre profitable Wachstumsstrategie erfolgreich fort und erzielte bei der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» einen Nettoertrag von CHF 45.3 Mio. (2019: 38.9 Mio.). Dank der primären Ausrichtung auf Wohnimmobilien sowie unter Beimischung gewerblicher Objekte mit sehr guten Standorten zeigte sich das Portfolio trotz der Covid-19-Auswirkungen sehr resilient. Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund des Wachstumskurses von 62.7 Mio. im Jahr 2019 auf CHF 71.4 Mio. per 31. Dezember 2020. 53.96% der Soll-Mieterträge stammen aus Wohnobjekten. Infolge des aktiven Vermietungsmanagements reduzierte sich der Leerstand auf tiefe 4.02% (4.95%).

In einem partnerschaftlichen Prozess hat die Anlagestiftung mit den von der Krise teils hart getroffenen Mieterinnen und Mietern bilaterale Unterstützungsvereinbarungen mit individuellen Massnahmen getroffen. Erfreulicherweise konnte die Anlagerendite gleichwohl von 3.51% auf 3.68% gesteigert werden. Dazu trugen insbesondere die tiefere Leerstandsquote und positive Einmaleffekte bei.

Erfreuliches Wachstum

Um der Wachstumsstrategie der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» Rechnung zu tragen, wurden im Geschäftsjahr 2020 zwei erfolgreiche Emissionen durchgeführt. Der Erlös von CHF 161.0 Mio. (inkl. Sacheinlage) war die Basis für den gezielten Ausbau des Portfolios. Insgesamt wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr Akquisitionen im Umfang von CHF 171.9 Mio. getätigt sowie CHF 120.8 Mio. in eigene Projektentwicklungen investiert. Damit konnte die Strategie, unter Einhaltung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit und Qualität des Immobilienportfolios, erfolgreich fortgesetzt werden. Das Gesamtvermögen der Stiftung stieg um 13.5% auf CHF 2 576.7 Mio. Darüber hinaus hat die SPA ein erstes Produkt («SPA Living+ Europe») im europäischen Ausland lanciert. Die ersten Objekte werden voraussichtlich im Frühling 2021 dem Portfolio hinzugefügt. Bei «SPA Immobilien Schweiz» erhöhte sich die Betriebsgewinnmarge infolge der abgeschlossenen Umbauarbeiten im «Leuenhof» auf 71.80% (70.81%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote sank in der Berichtsperiode auf 0.49% (0.52%).

Komfortable Finanzierungsstruktur

Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der erfolgten

Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte auf 26.74% (26.07%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.33% (0.36%) bei einer erhöhten Restlaufzeit von 3.53 Jahren (2.99 Jahre).

Lukrative Entwicklungspipeline

Von den aktuell 13 Entwicklungsprojekten sind sieben in der Realisierungsphase. Durch die vielversprechende Entwicklungspipeline mit einem mittel- bis langfristigen Investitionsvolumen von CHF 0.7 bis 0.9 Mrd. werden Mietertragswachstum sowie Aufwertungsgewinne realisiert. Die Coronakrise führte zu keinen nennenswerten Verspätungen bei den Umbau- und Entwicklungsprojekten.

Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie

Die SPA hat sich seit ihrer Gründung für die Einhaltung der ESG-Kriterien «Environment», «Social», «Governance» eingesetzt. Im Oktober 2020 ist die Anlagestiftung deshalb den «UN Principles for Responsible Investment» (UN PRI) beigetreten. Die von den Vereinten Nationen unterstützte Initiative ist ein internationales Investorennetzwerk, das sechs Prinzipien für verantwortungsvolle Investments erstellt hat und umsetzen will. Darüber hinaus wird die Anlagestiftung für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ab 2021 an den für die Immobilienindustrie relevanten Benchmarks wie dem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) und weiteren Brancheninitiativen teilnehmen.

Ausblick

Aufgrund der anhaltenden Pandemie wird das Marktumfeld für die Immobilienbranche weiterhin herausfordernd bleiben. Mit dem diversifizierten Immobilienportfolio und der lukrativen Entwicklungspipeline bleibt die SPA für 2021 und darüber hinaus gut positioniert. Das neue Produkt «SPA Living+ Europe» mit dem Fokus auf den stark wachsenden Senior Living Markt in Europa eröffnet auch attraktive Opportunitäten in einem stabilen NAV-basierten Investitionsvehikel. Wir beobachten die weitere Entwicklung aufmerksam und berücksichtigen diese im Bestandsportfolio, bei Transaktionen und innerhalb unserer Wachstumsstrategie aktiv.

Laufende Emissionen und Anlegerversammlung

Aktuell läuft die 8. Emission der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» sowie die 2. Emission der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe». Zeichnungen werden noch bis am 9. April 2021 um 18.00 Uhr angenommen. Alle relevanten Unterlagen zur Kapitalerhöhung sind auf www.swiss-prime-anlagestiftung.ch verfügbar. Am 15. April 2021 findet die fünfte Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Aufgrund der anhaltenden ausserordentlichen Situation wird der Event als Audio Webcast durchgeführt. Die Einladung inkl. allen Traktanden wird Mitte März 2021 an die Anleger versandt.