

Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Mai 2025

25.03.2025



- **Emission mit Zielvolumen von CHF 150 Mio. (ca. 4.8%)**
- **Zeichnungsfrist 16. Mai - 13. Juni 2025**

- **Verbindliche Kapitalzusagen sind neu ab sofort möglich**

Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat entschieden, die Anlagegruppe für eine weitere Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist dauert vom Freitag, 16. Mai 2025 bis Freitag, 13. Juni 2025. Die 14. Emission ermöglicht den Investoren, in ein etabliertes, attraktives und stabiles Immobilienportfolio mit sehr guter Liegenschaftsqualität bei gleichzeitig attraktiver Rendite sowie tiefem Leerstand von 1.75% (per 31.12.2024) zu investieren und an den Erfolgen der laufenden Entwicklungsprojekte zu partizipieren.

Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ist seit der Lancierung im Herbst 2015 nachhaltig und profitabel gewachsen. Das Gesamtvermögen ist aufgrund erfolgreicher Akquisitionen und des Abschlusses von Entwicklungsprojekten per 31. Dezember 2024 auf CHF 4.11 Mrd. angestiegen.

Das Jahr 2024 konnte sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Die Anlagerendite betrug 4.27%, wobei mit der Cashflow-Rendite von 3.44% ein Grossteil operativ erwirtschaftet wurde. Mit Swiss Prime Site Solutions verfügt die Stiftung für die Geschäftsführung, Anlageberatung, das Akquisitionsmanagement sowie Betreuung des Immobilienportfolios über einen erfahrenen Partner.

Verbindliche Kapitalzusagen

Ab sofort und bis zum 14. Mai 2025, 17:00 Uhr, ist eine verbindliche Zusage von Kapital möglich. Diese sind beschränkt auf ein Gesamtvolumen von CHF 120 Mio., und werden auf der Basis «first come, first served» berücksichtigt. Im Rahmen der Emission bleiben die Bezugsrechte gewahrt.

Verwendung des Kapitals

Das Kapital wird zur Weiterführung der Wachstumsstrategie verwendet. Dies umfasst

den Ankauf strategiekonformer Liegenschaften mit Fokus auf Renditeoptimierung, gleichzeitiger Stärkung der Portfolioqualität und Erhöhung der Wohnquote. Zudem werden laufende Entwicklungsprojekte finanziert und die Entwicklungspipeline weiter ausgebaut.

Produktstrategie

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert sowohl durch Zukäufe als auch durch die Entwicklung von Projekten direkt in Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz.

Die Investitionsstrategie ist primär auf «Kaufen und Halten» erstklassiger Immobilien ausgerichtet. Ziel ist es, durch nachhaltige Bewirtschaftung eine attraktive und risikoadjustierte Performance zu erzielen, die der Maturität des Portfolios entspricht.

Für die Anleger leiten sich die Preise der Ansprüche bei der Ausgabe und Rücknahme direkt aus dem Net Asset Value ab und weisen deshalb eine geringe Volatilität auf.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Swiss Prime Anlagestiftung finden Sie unter www.swiss-prime-anlagestiftung.ch. Dort sind ab Freitag, 16. Mai 2025 auch alle Details zur 14. Emission inkl. Zeichnungsschein, Beitrittserklärung für neue Investoren sowie Investorenpräsentation abrufbar. Gerne stehen wir Ihnen auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Diese Mitteilung stellt kein Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a und Art. 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts dar.

Starkes Emissionsresultat von rund CHF 113 Millionen der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

25.03.2025



▪ Kapitalerhöhung «SPA Immobilien Schweiz» erfolgreich abgeschlossen

- **Emission deutlich überzeichnet - Gesamtvolumen von CHF 113 Millionen**
- **Verwendung des Kapitals für strategiekonforme Akquisitionen, die Finanzierung der renditestarken Entwicklungs- und Bauprojekte sowie zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote**

Die Swiss Prime Anlagestiftung konnte für ihre Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» die vom 14. Oktober bis 15. November 2024 durchgeführte Emission mit einem ausgezeichneten Resultat abschliessen. Die Emission wurde deutlich überzeichnet und erzielte ein Gesamtvolumen von CHF 112.8 Millionen. Um der hohen Nachfrage entgegenzukommen, hat der Stiftungsrat entschieden, das avisierte Zielvolumen von CHF 75 Millionen zu erhöhen.

Neue Anleger haben rund 50% zum Emissionsergebnis beigetragen. Insgesamt sind über 320 Schweizer Vorsorgeeinrichtungen investiert. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt per 27. November 2024. «Wir freuen uns sehr über den hohen Zuspruch und die substantiellen Kapitalzusagen neuer Anlegerinnen und Anleger, welche neben einem veränderten Marktumfeld auch die Attraktivität der Anlagegruppe und das Vertrauen in die Anlagestiftung und die Arbeit des gesamten Teams widerspiegeln», so Jérôme Baumann, Präsident des Stiftungsrats der Swiss Prime Anlagestiftung.

Die zugeflossenen Mittel ermöglichen den weiteren Ausbau des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios, das seit seiner Lancierung im Herbst 2015 kontinuierlich gewachsen ist. Der Verkehrswert des Immobilienbestandes beläuft sich per 30. September 2024 auf CHF 4'063.8 Millionen. Darüber hinaus dienen die Kapitalzuflüsse zur Finanzierung renditestarker Entwicklungs- und Bauprojekte wie dem Riverside Living II in Zuchwil, Co-Next in Muttenz, Tribsche II in Luzern, La Colombe in Biel sowie Cherpines in Plan-les-Ouates (GE). Diese Entwicklungen tragen weiter zur Stärkung der Wohnquote bei. Bis 2027 werden rund 665 Wohnungen neu erstellt. Zusätzlich wird die

Fremdfinanzierungsquote (per 30. September 2024 bei 26.54%) reduziert.

Zukauf Bauprojekt in Genf und Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Oktober 2024

25.03.2025



- **Erwerb Bauprojekt in Plan-les-Ouates (GE)**
- **Emission mit Zielvolumen von CHF 75 Mio. (ca. 2.6%)**
- **Zeichnungsfrist 14. Oktober - 15. November 2024**

Swiss Prime Anlagestiftung investiert in wegweisendes Wohnprojekt bei Genf

Swiss Prime Anlagestiftung hat das Baufeld D des neu geplanten Stadtteils Cherpines, Teil der Genfer Stadtrandgemeinde Plan-les-Ouates (GE), erworben. Auf einer Fläche von knapp 15'000m² entstehen 175 Mietwohnungen. Das Projekt ist Teil einer grösseren Entwicklung, die rund 3'000 Wohneinheiten und 2'000 Arbeitsplätze umfasst.

Mit Schulen, Dienstleistern sowie Sport- und Kulturangeboten wird Cherpines zu einem neuen lebenswerten Quartier in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Plans-les-Ouates. Eine neue Tramverbindung sorgt für eine direkte und schnelle Anbindung an die Bahnhöfe Lancy-Pont-Rouge und Cornavin (Genf HB).

Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat entschieden, die Anlagegruppe für eine weitere Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist dauert vom Montag, 14. Oktober bis Freitag, 15. November 2024. Die 13. Emission ermöglicht den Investoren, in ein etabliertes, attraktives und stabiles Immobilienportfolio auf NAV-Basis (ohne Agio-Zuschlag), mit tiefem Leerstand von 1.65% (per 30.06.2024) sowie attraktiver Rendite zu investieren:

Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ist seit der Lancierung im Herbst 2015 nachhaltig und profitabel gewachsen. Das Gesamtvermögen ist aufgrund erfolgreicher Akquisitionen und des Abschlusses von Entwicklungsprojekten per 30. Juni 2024 erstmals auf mehr als CHF 4.0 Mrd. angestiegen.

Das erste Halbjahr 2024 wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Anlagerendite betrug 1.79% (1. Halbjahr 2023: 0.89%), wobei mit der Cashflow-Rendite von 1.77% ein Grossteil operativ erwirtschaftet wurde. Mit Swiss Prime Site Solutions verfügt die Stiftung für die Geschäftsführung, Anlageberatung, das Akquisitionsmanagement sowie Betreuung des Immobilienportfolios über einen erfahrenen Partner.

Verwendung des Kapitals

Das Kapital wird zur Weiterführung der Wachstumsstrategie verwendet. Dies umfasst den Ankauf strategiekonformer Liegenschaften mit Fokus auf Renditeoptimierung, gleichzeitiger Stärkung der Portfolioqualität und Erhöhung der Wohnquote. Zudem werden laufende Entwicklungsprojekte finanziert und die Entwicklungspipeline weiter ausgebaut.

Produktstrategie

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert sowohl durch Zukäufe als auch durch die Entwicklung von Projekten direkt in Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz.

Die Investitionsstrategie ist primär auf «Kaufen und Halten» erstklassiger Immobilien ausgerichtet. Ziel ist es, durch nachhaltige Bewirtschaftung eine attraktive und risikoadjustierte Performance zu erzielen, die der Maturität des Portfolios entspricht.

Für die Anleger leiten sich die Preise der Ansprüche bei der Ausgabe und Rücknahme direkt aus dem Net Asset Value ab und weisen deshalb eine geringe Volatilität auf.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Swiss Prime Anlagestiftung finden Sie unter www.swiss-prime-anlagestiftung.ch. Dort sind ab Montag, 14. Oktober 2024 auch alle Details zur 13. Emission inkl. Zeichnungsschein, Beitrittserklärung für neue Investoren sowie Investorenpräsentation abrufbar. Gerne stehen wir Ihnen auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Diese Mitteilung stellt kein Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a und Art. 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts dar.

Swiss Prime Anlagestiftung schliesst die Emission für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» erfolgreich ab

25.03.2025



- **Die Emission schliesst mit einem Erlös von CHF 69.3 Millionen erfolgreich ab**

- **Zusammen mit einer Sacheinlage konnte die Eigenkapitalseite im 1. Halbjahr 2024 um rund CHF 113 Millionen gestärkt werden**
- **Verwendung des Kapitals für strategiekonforme Akquisitionen, die Finanzierung der renditestarken Entwicklungs- und Bauprojekte sowie zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote**
- **Deniz Orga übernimmt die Position des COO für die Swiss Prime Anlagestiftung**

Die Swiss Prime Anlagestiftung («SPA») konnte für ihre Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» die vom 17. Mai bis zum 14. Juni 2024 durchgeführte Emission mit einem starken Resultat abschliessen. Die Emission erzielte ein Gesamtvolumen von CHF 69.3 Millionen. Die Emission stiess bei den bestehenden Anlegern auf grosses Interesse. Zudem konnte der Anlegerkreis durch neue Investoren erweitert werden. Zusammen mit der Sacheinlage der Pensionskasse der Dätwyler Holding AG konnte die Eigenkapitalseite im 1. Halbjahr 2024 substanziell gestärkt werden.

Die zugeflossenen Mittel ermöglichen den weiteren Ausbau des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios, das seit seiner Lancierung im Herbst 2015 kontinuierlich gewachsen ist. Der Verkehrswert des Immobilienbestandes beläuft sich per 31. März 2024 auf CHF 3'991 Millionen. Darüber hinaus dienen die Kapitalzuflüsse zur Finanzierung renditestarker Entwicklungs- und Bauprojekte wie dem Riverside Living II in Zuchwil, Co-Next in MuttENZ, Tribsche II in Luzern sowie La Colombe in Biel. Diese Entwicklungen tragen weiter zur Stärkung der Wohnquote bei. Zusätzlich wird die Fremdfinanzierungsquote (per 31.03.2024 bei 27.2%) reduziert.

Wechsel in der Führung

Deniz Orga, bisher CIO Europe, übernimmt die Position des COO und wird die beiden Anlagegefässe «SPA Immobilien Schweiz» und «SPA Living+ Europe» leiten. Lorenz

Wüthrich, bisher Head Acquisition & Sales der SPA, wird sein Stellvertreter. Reto Felder, bisheriger CIO «SPA Immobilien Schweiz», übernimmt innerhalb der Swiss Prime Site Solutions eine leitende Funktion. Wir danken Reto Felder für seinen unermüdlichen Einsatz in den letzten vier Jahren und wünschen Deniz Orga und dem gesamten Team weiterhin viel Erfolg.

Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Mai 2024

25.03.2025



- **Zielvolumen: CHF 75 Mio. (ca. 2.7%)**
- **Zeitraum: 17. Mai bis 14. Juni 2024**

Das Portfolio der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ist seit der Lancierung im Herbst 2015 nachhaltig und profitabel gewachsen. Das Gesamtvermögen ist aufgrund erfolgreicher Akquisitionen und des Abschlusses von Entwicklungsprojekten per 31. Dezember 2023 auf über CHF 3.9 Mrd. angestiegen.

Auch im Geschäftsjahr 2023 zeigte sich die Anlagegruppe trotz anspruchsvollem Marktumfeld resilient. Die Anlagerendite betrug infolge moderater, marktbedingter Bewertungskorrekturen auf den Bestandsliegenschaften 1.49% (4.15%), wobei die

Cashflow-Rendite trotz gestiegener Finanzierungskosten mit 3.26% äusserst erfreulich ausgefallen ist.

Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat nun beschlossen, die Anlagegruppe für eine weitere Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist dauert vom Freitag, 17. Mai bis Freitag, 14. Juni 2024. Die 12. Emission ermöglicht den Investoren, in ein etabliertes, attraktives und stabiles Immobilienportfolio auf NAV-Basis (ohne Agio-Zuschlag), mit tiefem Leerstand von 1.77% (per 31.12.2023) sowie Aussichten auf eine attraktive Rendite zu investieren. Mit Swiss Prime Site Solutions verfügt die Stiftung für die Geschäftsführung, Anlageberatung, das Akquisitionsmanagement sowie Betreuung des Immobilienportfolios über einen erfahrenen Partner.

Verwendung des Kapitals

Das Kapital wird für die Zukäufe weiterer attraktiver Liegenschaften, zur Finanzierung der renditestarken Entwicklungsprojekte sowie zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote verwendet.

Produktstrategie

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert sowohl mittels Zukäufen als auch durch Entwicklung von Projekten direkt in Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz. Die Investitionsstrategie ist grundsätzlich auf «Kaufen und Halten» erstklassiger Immobilien ausgerichtet. Ziel ist es, mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung eine der Maturität des Portfolios entsprechende attraktive und risikoadjustierte Performance zu erzielen.

Mit einem maximalen Fremdkapitalanteil von 33% ist das Zinsrisiko limitiert. Für die Anleger leiten sich die Preise der Ansprüche bei der Ausgabe und Rücknahme direkt aus dem Net Asset Value ab und weisen deshalb eine geringe Volatilität auf.

Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» offen für Zeichnungen

«SPA Living+ Europe» ist unverändert offen für Zeichnungen und neue Capital Commitments (CHF oder EUR) können jederzeit eingereicht werden.

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Swiss Prime Anlagestiftung finden Sie unter www.swiss-prime-anlagestiftung.ch. Dort sind ab Freitag, 17. Mai 2024 auch alle Details zur 12. Emission inkl. Zeichnungsschein, Beitrittserklärung für neue Investoren sowie Investorenpräsentation abrufbar. Gerne stehen wir Ihnen auch für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Diese Mitteilung stellt kein Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a und Art. 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts dar.

Die Swiss Prime Anlagestiftung zeigt sich im Geschäftsjahr 2023 resilient

25.03.2025



- **Erfreuliche Cashflow-Rendite von 3.26%**
- **Steigerung der Mietzinseinnahmen auf CHF 134.5 Mio. (+23.8%)**
- **Erfreuliches Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 3 927.7 Mio.**
- **Senkung der Leerstandsquote auf ein Rekordtief von 1.77% (2022: 2.67%)**
- **Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» ist voll investiert**

Die Swiss Prime Anlagestiftung («SPA») zeigt sich resilient in einem anspruchsvollen

Marktumfeld. Sie ist auch im Geschäftsjahr 2023 weiter strategiekonform gewachsen und hat attraktiven Wohnraum geschaffen. In der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» wurde ein Nettoertrag von CHF 87.8 Mio. (2022: CHF 85.4 Mio.) erzielt. Die Anlagerendite betrug infolge moderater, marktbedingter Bewertungskorrekturen auf den Bestandsliegenschaften 1.49% (4.15%), wobei die Cashflow-Rendite trotz gestiegener Finanzierungskosten mit 3.26% äusserst erfreulich ausgefallen ist. Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund des Wachstums um 23.8% von 108.6 Mio. auf CHF 134.5 Mio., wobei über 55% der Soll-Mieterträge aus Wohnobjekten stammen. Die hervorragende Qualität des Portfolios zeigt sich auch in der Reduktion der Leerstandsquote auf 1.77% (2.67%). Die Mietausfallquote betrug tiefe 2.0% (2.45%).

Erfreuliches Wachstum in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Im vergangenen Jahr wurden sechs Transaktionen mit einem Marktwert von rund CHF 269 Mio. getätigt. Mit diesen Zukäufen und weiteren Projektinvestitionen von ca. CHF 100 Mio. hat sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf gesamthaft CHF 3 927.7 Mio. erhöht (2022: CHF 3 666.7 Mio.). Mit dem Emissionserlös im Sommer 2023 von CHF 18 Mio. und der Sacheinlage von der PVS Müller Martini von CHF 26 Mio. konnte die Eigenkapitalseite um CHF 44 Mio. gestärkt werden.

Der WAULT konnte durch Vertragsabschlüsse im Geschäftsjahr von 5.63 Jahren auf 8.24 Jahre verlängert werden. Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 75.30% (74.55%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote blieb stabil bei 0.46% (0.46%).

Schaffung von Wohnraum mit Neubauprojekten

Im Berichtsjahr erfolgte der Baustart der zweiten Etappe im Tribschen-Quartier in Luzern mit 89 Wohnungen. Die erfolgreiche Eigenentwicklung «Litterna» in Visp mit 138 Wohnungen ist 2023 termingerecht fortgeschritten und die ersten beiden Häuser konnten nahezu vollvermietet in den Bestand übergehen. Mit dem Zukauf des Entwicklungsprojekts «Co-Next» in Muttenz werden 109 Wohnungen realisiert.

Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» voll investiert

Ende Dezember 2023 konnte die Akquisition einer Immobilie in Bad Oeynhausen (Deutschland) mit einem Marktwert von EUR 4.75 Mio. und einer attraktiven Kaufpreisrendite von über 5.5% abgeschlossen werden. Mit diesem Zukauf steigt der Marktwert des Gesamtportfolios auf rund EUR 56.13 Mio. Damit ist die Anlagegruppe erstmals seit ihrer Lancierung voll investiert. Des Weiteren fällt die Fremdkapitalquote unter die Schwelle von 33.33%. In einem schwierigen Marktumfeld schliesst die Anlagegruppe das Geschäftsjahr mit einer Anlagerendite von -3.62% (hedged: -5.32%) ab, wobei die Cashflow-Rendite mit 3.90% für die Qualität der Anlagegruppe spricht. Die kumulierte Rendite seit der Lancierung beträgt erfreuliche 17.48% (hedged: 13.11%).

Bedeutende Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie

Seit der Gründung im Jahr 2015 ist sich die SPA ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Mit dem 2022 aufgestellten, strategisch orientierten Nachhaltigkeitsboard wurde das Ziel in der Unternehmensführung institutionell verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt die Etablierung eines detaillierten CO₂-Absenkpфы für das Schweizer Immobilienportfolio. Darüber hinaus nahm die SPA erneut an dem für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und konnte ihre Punktzahl im Vergleich zur ersten Teilnahme stark verbessern. Als «UN Principles for Responsible Investment» (UN PRI) Signatory unterstreicht die SPA ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Für die SPA ist 2023 die erste offizielle Teilnahme am PRI-Rating erfolgt.

Anlegerversammlung

Am 16. Mai 2024 findet die achte Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Die Einladung inkl. allen Traktanden wird Mitte April 2024 an die Anleger versandt.

Erfolgreiche Übernahme von fünf Wohnliegenschaften im Rahmen einer Sacheinlage

25.03.2025



- **Erfolgreicher Abschluss einer Sacheinlage im Umfang von rund CHF 48**

Mio.

- **Übernahme von fünf Liegenschaften der Pensionskasse der Dätwyler Holding AG (PK Dätwyler)**
- **Ausbau der Wohnquote auf über 56% in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»**

Die Swiss Prime Anlagestiftung erwirbt für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Rahmen einer Sacheinlage der PK Dätwyler fünf Liegenschaften im Umfang von rund CHF 48 Mio.

Die fünf Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung befinden sich in Altdorf (UR), Crissier (VD) und Reinach (BL). Die gut unterhaltenen Immobilien verfügen über 139 Wohnungen mit knapp 10'000m² und sind praktisch vollvermietet (Leerstandsquote: 1.8%). Die Eigentums-übertragung erfolgt rückwirkend per 1. Januar 2024.

Mit der Einbringung der Liegenschaften steigt der Wohnanteil um rund 0.5% auf nun über 56%. Darüber hinaus konnten strategisch interessante Regionen erschlossen werden, in denen die SPA bislang nicht investiert war.

«Das Portfolio der PK Dätwyler passt aufgrund des grossen Wohnanteils von 88% und der regionalen Allokation ideal in das bestehende Portfolio. Die Swiss Prime Anlagestiftung stellt ihre Expertise für Sacheinlagen ein weiteres Mal unter Beweis», sagt Jérôme Baumann, Stiftungsratspräsident und Delegierter der Swiss Prime Anlagestiftung.

Mit Einbringung der Liegenschaften wird die Pensionskasse der Dätwyler Holding AG neu in den Anlegerkreis aufgenommen und wird zu einem der grösseren Anleger.

Erfolgreiche Übernahme von vier Liegenschaften im Rahmen einer Sacheinlage

25.03.2025



Die Swiss Prime Anlagestiftung erwirbt für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung Müller Martini Zofingen vier

Liegenschaften im Umfang von CHF 26 Millionen.

Insgesamt wurden je zwei Liegenschaften in den Kantonen Aargau und Luzern in die Anlagegruppe übertragen. Die vier Immobilien verfügen über 66 Wohnungen und sind praktisch vollvermietet. Die Liegenschaft in Nebikon (LU) wurde 2014 neu erstellt und verfügt über ein Label Minergie P-Eco, Grundwasser-Wärmepumpe und eine PV-Anlage. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 1. Juli 2023.

«Das Portfolio der PVS Müller Martini passt aufgrund des grossen Wohnanteils von 92% und der regionalen Allokation ideal in das bestehende Portfolio. Die Swiss Prime Anlagestiftung gewinnt damit eine neue Anlegerin und stellt ihre Expertise für Sacheinlagen unter Beweis», sagt Jérôme Baumann, Stiftungsratspräsident und Delegierter der Swiss Prime Anlagestiftung.

Per Halbjahr 2023 schliesst die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» mit einer kumulierten Anlagerendite von 0.89% ab. Die Cashflow-Rendite liegt bei 1.65%. Der Verkehrswert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 3 895.2 Mio.

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 für die Swiss Prime Anlagestiftung

25.03.2025



- **Solides Ergebnis mit einer Anlagerendite von 4.15%**
- **Substanzielles Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 3 667.0 Mio. (+23.7%)**
- **Senkung der Leerstandsquote auf ein Rekordtief von 2.67% (3.44%)**
- **Stabile Entwicklung der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe»**
- **Geplante Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»**

Die Swiss Prime Anlagestiftung («SPA») hat trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds

ihre profitable Wachstumsstrategie erfolgreich fortgesetzt. In der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» wurde ein Nettoertrag von CHF 85.4 Mio. (2021: CHF 74.3 Mio.) erzielt. Die Anlagegruppe schliesst das Jahr 2022 mit einer sehr guten Rendite von 4.15% (6.39%) ab. Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund des Wachstums von 87.1 Mio. auf CHF 108.6 Mio. um 24.7%, wobei über die Hälfte der Soll-Mieterträge aus Wohnobjekten stammen. Die hervorragende Qualität des Portfolios zeigt sich auch in der Reduktion der Leerstandsquote auf 2.67% (3.44%).

Erfreuliches Wachstum in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Mit dem Emissionserlös von CHF 86 Mio. und einer Sacheinlage von CHF 231 Mio. konnte die Eigenkapitalseite im Umfang von CHF 317 Mio. gestärkt werden. Per Ende 2022 sind neu 320 (306) Anleger in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert. Im Geschäftsjahr 2022 konnten neun Transaktionen mit einem Marktwert von über CHF 563 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Mit diesen Zukäufen und weiteren Projektinvestitionen von ca. CHF 112 Mio. erhöhte sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios signifikant um rund CHF 700 Mio. auf gesamthaft CHF 3 667 Mio. (2021: CHF 2 965).

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 74.55% (72.77%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote reduzierte sich auf 0.46% (0.49%).

Erfolgreicher Abschluss von Neubauprojekten

Im Berichtsjahr wurden drei Neubauprojekte abgeschlossen. Sämtliche Mietflächen sind bereits vermietet. Das Projekt Tribsche 1 in Luzern mit 159 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss wurde im Februar 2022 bezogen. Die 1. Etappe «Living» auf dem Riverside-Areal in Zuchwil wurde im Herbst 2022 fertiggestellt. In die Überbauung in Thônex mit 77 Wohnungen und einer Kinderkrippe sind die Mieter im dritten Quartal eingezogen.

Weiterer Ausbau der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe»

Der Erwerb einer weiteren Immobilie in Bitterfeld (Deutschland) konnte im Dezember abgeschlossen werden. Das denkmalgeschützte, repräsentative Pflegeheim mit einem Marktwert von EUR 7.45 Mio. ist mit einem 15-jährigen indexierten Mietvertrag übernommen worden. Der Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt EUR 53.8 Mio. (EUR 45.7 Mio.). Die Anlagerendite liegt mit 6.37% deutlich über dem langfristigen Renditeziel von 4% bis 5%.

Bedeutende Fortschritte in der Nachhaltigkeitsstrategie

Seit der Gründung im Jahr 2015 ist sich die SPA ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Mit dem neuen Nachhaltigkeitsboard wird das Ziel in der Unternehmensführung fest verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt zudem die Etablierung eines detaillierten CO₂-Absenkpfeils für das Schweizer Immobilienportfolio. Darüber hinaus nahm die SPA erneut an dem für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil.

Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat beschlossen, die Anlagegruppe für eine weitere Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist dauert vom Montag, 15. Mai bis Freitag, 16. Juni 2023. Weitere Details werden zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben.

Erfolgreiche Übernahme von 33

Liegenschaften im Rahmen einer Sacheinlage

25.03.2025



- **Übernahme von 33 Liegenschaften im Umfang von CHF 231 Mio. in Form einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe**
- **Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» vom 29. August bis am 23. September 2022**

▪ **Audio-Webcast mit Details zur Emission am 1. September 2022**

Die Swiss Prime Anlagestiftung erwirbt für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe (PVS Ringier) 33 Liegenschaften. Mit der Übernahme dieser Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 231 Millionen steigt der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf über CHF 3.5 Mrd.

«Das Portfolio der PVS Ringier passt aufgrund des grossen Wohnanteils von rund 85% und der breiten regionalen Allokation an guten, bis sehr guten Lagen ideal in das bestehende Portfolio. Die Swiss Prime Anlagestiftung macht damit einen substanziellen Wachstumsschritt und gewinnt eine neue Anlegerin mit einem langjährigen Bekenntnis zur Anlagestiftung», sagt Jérôme Baumann, Stiftungsratspräsident und Delegierter der Swiss Prime Anlagestiftung.

Zwei Drittel der Liegenschaften liegen in den Kantonen Aargau und Luzern. Die übrigen Liegenschaften befinden sich in den Kantonen Bern, Genf, Zug und Zürich. Das übernommene Portfolio weist eine tiefe Leerstandsquote von unter 4% auf. Über 70% der Liegenschaften sind saniert und in einem sehr gepflegten Zustand. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 16. August 2022.

«Neben den Stärken des bestehenden Portfolios der Anlagegruppe, war die professionelle Abwicklung des Geschäfts ausschlaggebend für die Entscheidung, die Transaktion mit der Swiss Prime Anlagestiftung durchzuführen», so Antonio Sacco, Geschäftsführer der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe.

Öffnung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Wie bereits am 30. Juni 2022 kommuniziert, wird die Anlagegruppe für eine weitere Emission geöffnet. Die Zeichnungsfrist dauert vom 29. August bis am 23. September 2022. Die 10. Kapitalaufnahme ermöglicht den Investoren, in ein etabliertes, attraktives und stabiles Immobilienportfolio auf NAV-Basis (ohne Agio-Zuschlag), mit tiefem Leerstand von 2.66% (per 30. Juni 2022) sowie Aussichten auf eine attraktive Rendite zu investieren. Die Anlagegruppe hat per 31. Dezember 2021 mit 6.39% eine rekordhohe Anlagerendite erzielt und diese gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. Das aufgenommene Kapital wird für Zukäufe weiterer attraktiver Liegenschaften, zur Finanzierung der renditestarken Entwicklungsprojekte sowie zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote verwendet.

Audio-Webcast

Am Donnerstag, 1. September 2022 um 10.00 Uhr findet ein Audio-Webcast statt. In diesem wird die Emission im Detail vorgestellt und es werden Fragen beantwortet.