

# Erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 für die Swiss Prime Anlagestiftung

11.04.2023



- **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 CO<sub>2</sub>-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.