

Rekordjahr für die Swiss Prime Anlagestiftung

06.04.2022



- **Steigerung der Anlagerendite auf äusserst attraktive 6.39% (2020: 3.68%)**
- **Ausbau des Immobilienportfolios auf CHF 2 965.0 Mio. (CHF 2 572.1 Mio.)**
- **Bedeutende Senkung der Leerstandsquote auf 3.44% (4.02%)**

▪ **Erste Transaktion für das Produkt «SPA Living+ Europe»**

Die Swiss Prime Anlagestiftung setzte trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds ihre profitable Wachstumsstrategie erfolgreich fort und erzielte in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» einen Nettoertrag von CHF 74.3 Mio. (2020: 45.3 Mio.). Diese schliesst das Jahr 2021 mit einer Spitzenrendite von 6.39% (3.68%) ab, was deutlich über der Zielrendite von

3-4% liegt. Dank der primären Ausrichtung auf Wohnimmobilien, unter Beimischung sehr gut gelegener gewerblicher Objekte, zeigte sich das Portfolio trotz der Covid-19-Auswirkungen äusserst resilient. Die Mietzinseinnahmen stiegen aufgrund des Wachstumskurses von 71.4 Mio. im Jahr 2020 auf CHF 87.1 Mio. per 31. Dezember 2021. 54.62% der Soll-Mieterträge stammen aus Wohnobjekten. Infolge des aktiven Vermietungsmanagements reduzierte sich der Leerstand bedeutend auf 3.44% (4.02%).

Erfreuliches Wachstum in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Um der Wachstumsstrategie der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» Rechnung zu tragen, wurden im Geschäftsjahr 2021 zwei erfolgreiche Emissionen durchgeführt. Der Erlös von insgesamt CHF 340 Mio. bildete die Basis für den gezielten weiteren Ausbau des Portfolios. Insgesamt wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr Akquisitionen im Umfang von CHF 189 Mio. getätigt. Damit konnte die Strategie, unter Einhaltung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit und Qualität des Immobilienportfolios, erfolgreich fortgesetzt werden. Der Verkehrswert aller Liegenschaften beträgt per Ende 2021 CHF 2 965 Mio. (CHF 2 572.1).

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 72.77% (71.80%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote blieb dagegen bei 0.49%.

Komfortable Finanzierungsstruktur

Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte auf 21.13% (26.74%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.35% (0.33%) bei einer Restlaufzeit von 3.28 Jahren (3.53 Jahre).

Attraktive Entwicklungspipeline

Von den aktuell 15 Entwicklungsprojekten sind sechs in der Realisierungsphase. Durch die vielversprechende Pipeline mit einem mittel- bis langfristigen Investitionsvolumen von CHF 0.6 bis 0.8 Mrd. werden deutliches Mietertragswachstum sowie Aufwertungsgewinne erwartet.

Erfolgreicher erster Schritt im europäischen Immobilienmarkt

Nach umfassenden Marktanalysen und Vorbereitungsarbeiten hat die SPA im Oktober 2020 ein erstes europäisches Immobilienprodukt lanciert. Mit den beiden neuen Anlagegruppen «SPA Living+ Europe unhedged» und «SPA Living+ Europe hedged» wird den Investoren ein wertstabiles NAV-basiertes Produkt und Zugang zum attraktiven europäischen Wachstumsmarkt geboten. Die Erstemission fand Ende Dezember 2020 statt. Mitte 2021 konnte die erste Transaktion durchgeführt werden. Beim Erwerb der fünf Objekte handelt es sich um Alters- und Pflegeeinrichtungen in attraktiven Märkten in Deutschland.

Der Verkehrswert aller Liegenschaften liegt bei EUR 45.72 Mio. Das Nettovermögen beträgt EUR 28.21 Mio. Erfreulicherweise konnte nach sieben Monaten eine Anlagerendite von 14.59% realisiert werden, was das Potenzial des europäischen Wachstumsmarktes sowie des Anlagesegments Senior Living unterstreicht.