

Zürich, 19. Februar 2019

## **Öffnung der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz für 4. Emission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die grossen Schwankungen der vergangenen Monate an den internationalen Finanzmärkten haben Immobilienanlagen nahezu verschont und deren relative Attraktivität einmal mehr eindrücklich unter Beweis gestellt. Wir sind überzeugt, dass Immobilienanlagen auch in den kommenden Jahren ein überdurchschnittlich attraktives Risk-Return-Profil aufweisen werden. Aus diesem Grund hat der Stiftungsrat beschlossen, die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz für die 4. Emission zu öffnen. Gerne möchten wir Sie daran partizipieren lassen.

Das Portfolio der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz ist seit ihrer Lancierung im Herbst 2015 stark gewachsen. Per Ende 2018<sup>1</sup> belief es sich auf rund CHF 1.6 Mrd. Die Geschäftsführung durch das Team der Swiss Prime Site Solutions AG verfügt im Management und in der Akquisition von Immobilien über eine langjährige Erfahrung und hat damit zu dieser Entwicklung massgebend beigetragen. Wir sind deshalb erfreut, dass die erfolgreiche Zusammenarbeit mit der vorzeitigen Verlängerung des Geschäftsführungsmandates im vergangenen Jahr sichergestellt werden konnte.

### **Produktstrategie**

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Immobilien in der Schweiz, sowohl mittels Zukäufen als auch durch Entwicklung von eigenen Projekten. Die Investitionsstrategie ist auf «kaufen und halten» ausgerichtet. Das Immobilienportfolio ist regional diversifiziert, wobei der Schwerpunkt im Bereich «Wohnen» liegt. Ziel ist es, mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung eine der Struktur des Portfolios entsprechend attraktive Rendite zu erzielen.

### **Performance 2018 und aktuelle Geschäftsentwicklungen**

Ende 2018 konnten dank unseres leistungsfähigen Akquisitionsnetzwerks in mehreren Transaktionen attraktive Immobilien im Wert von CHF 238 Mio. erworben werden. Bei zehn Objekten (fünf Wohn- und fünf gemischten Liegenschaften) ist der Sollmietertrag von CHF 9.7 Mio. für das gesamte Geschäftsjahr 2019 erfolgswirksam. Bei einer weiteren Wohnliegenschaft mit einem Sollmietertrag von ca. CHF 0.6 Mio. erfolgte die Eigentumsübertragung im Februar 2019. Das Anlagevolumen wird somit per Ende März 2019 auf rund CHF 1.9 Mrd. ansteigen. Aufgrund der breiten geographischen Verteilung (AG, BL, GE, SG, SZ, VS) führen die Transaktionen zu einer verstärkten regionalen Diversifikation sowie einem weiteren Anstieg der Wohnquote im Vergleich zum Jahresende 2018.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Alle Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen; der Jahresbericht wird Anfangs April 2019 publiziert.

<sup>2</sup> Weitere Informationen zu den Objekten finden Sie im 4. Quartalsbericht 2018 sowie in der Investorenpräsentation.

Bei den Entwicklungsprojekten wurden wichtige Etappen abgeschlossen. Der Mietertrag sollte über die nächsten fünf Jahre um mehr als CHF 20 Mio. pro Jahr ansteigen und zu einem Anstieg der Cash-Flow-Rendite führen.

Die Anlagerendite konnte 2018 von 3.23% auf 3.32% gesteigert werden. Auf Basis des Immobilienportfolios und der Projekte ist zu erwarten, dass auch in den kommenden Jahren eine Anlagerendite im strategischen Zielbereich von 3% und 4% erzielt werden kann.

#### Verwendung des Kapitals der 4. Emission

Das frisch aufgenommene Kapital soll zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote, Finanzierung von Entwicklungsprojekten sowie für den Kauf von Bestandsliegenschaften verwendet werden. Beim weiteren Portfolioausbau, zwecks Erreichung der strategischen Zielallokation im Bereich «Wohnen» und regionalen Diversifizierung des Portfolios, wird der Vermeidung einer Renditeverwässerung höchste Priorität eingeräumt. Mit der Anbindung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten in der Höhe von rund CHF 500 Mio. über die nächsten Jahre und der weiterhin interessanten Akquisitionspipeline im Umfang von CHF 350 Mio. ist eine zeitnahe Verwendung der neuen Eigenmittel sichergestellt.

Die 4. Emission ermöglicht es den Investoren, in ein bestehendes, attraktives Immobilienportfolio auf NAV-Basis (ohne Agio-Zuschlag) zu investieren. Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz bietet dem Investor ein erfahrenes Management, Stabilität sowie die Aussicht auf eine attraktive Rendite.

#### Folgende Konditionen gelten für die 4. Emission:

Emissionsvolumen	Bis maximal CHF 300 Mio.
Zeichnungsvolumen	Minimal 100 Ansprüche Maximal 50 000 Ansprüche
Indikativer Ausgabepreis	CHF 1'127.37
Ausgabekommission	Im indikativen Ausgabepreis ist eine Ausgabekommission von 0.80% einkalkuliert. Diese Kommission wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben.
Liberierungsdatum (Valuta)	Dienstag, 30. April 2019
Valorenummer / ISIN	26362735 / CH0263627355
Zuteilungsprozess	Zeichnungen bis 500 Ansprüche erhalten eine Vollzuteilung. Die restlichen Zeichnungen werden im Falle einer Überzeichnung linear gekürzt.
Zeichnungsfrist	Mittwoch, 20. Februar 2019 bis Mittwoch, 10. April 2019, 18.00 Uhr.

Der beigelegte Zeichnungsschein und die Beitrittserklärung für neue Investoren stehen Ihnen auch auf unserer Homepage [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch) unter Downloads als PDF-Dokument zur Verfügung. Wir bitten Sie, die rechtsgültig unterzeichneten Formulare bis **spätestens Mittwoch, 10. April 2019, 18.00 Uhr (Posteingang)**, an die Swiss Prime Anlagestiftung per Post oder E-Mail an [arianna.mancuso@sps.swiss](mailto:arianna.mancuso@sps.swiss) einzureichen.

### Investorenpräsentation

Wir laden Sie ein, an einer unserer Investorenpräsentationen zur 4. Emission teilzunehmen:

- **Donnerstag, 14. März 2019 in Lausanne (FR)**, Hotel Carlton, Avenue de Cour 4, 11:00 – 13:00 Uhr, inkl. Stehlunch
- **Dienstag, 19. März 2019 in Zürich (DE)**, Prime Tower, 34. Stock, 08:00 – 10:00 Uhr, inkl. Frühstück

Gerne nehmen wir Ihre Anmeldung bis Donnerstag, 28. Februar 2019, per E-Mail an Frau Arianna Mancuso, [arianna.mancuso@sps.swiss](mailto:arianna.mancuso@sps.swiss), entgegen. Das Programm finden Sie im Anhang zu diesem Schreiben.

Weitere Informationen zur Swiss Prime Anlagestiftung, der Investorenpräsentation, dem Bericht zum 4. Quartal 2018, dem Prospekt und dem Fact Sheet, finden Sie unter [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch). Für Auskünfte steht Ihnen der Geschäftsführer Marcel Hug (+41 58 317 17 19, [marcel.hug@sps.swiss](mailto:marcel.hug@sps.swiss)) gerne zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse an unserer Anlagestiftung und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Freundliche Grüsse

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



Jérôme Baumann  
Präsident des Stiftungsrats



Marcel Hug  
Geschäftsführer