

# Start der 6. Emission der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz am 15. Juni 2020

10.06.2020



- Volumen: 5% mit Aufstockungsmöglichkeit bis 15%
- Zeitraum: 15. Juni bis 22. Juli 2020

- Investorenanlässe am 23. Juni 2020 in Zürich und 10. Juli 2020 in Zuchwil

Die Swiss Prime Anlagestiftung führt für die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz im Zeitraum vom 15. Juni bis 22. Juli 2020 die 6. Emission im Umfang von CHF 82.5 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit bis maximal CHF 247.5 Millionen durch.

### **Was spricht für die SPA Immobilien Schweiz?**

1) Grosse Investorenbasis: Fünf Emissionen im Zeitraum September 2015 bis November 2019, Nettovermögen von CHF 1 603 Mio. und über 280 Schweizer Vorsorgeeinrichtungen als Anleger.

2) Erfolgreicher Portfolioaufbau: Volumen von CHF 1 083 Mio. (35 Objekte) per Ende des ersten Geschäftsjahres auf CHF 2 266 Mio. (78 Objekte) per Ende 2019 ausgeweitet. Damit wurde der Wertanteil einzelner Objekte am Portfolio massiv reduziert und das Portfolio weiter diversifiziert.

3) Aktive Risikodiversifizierung über alle geografischen und wirtschaftlichen Zentren der Schweiz sowie für ein Immobilienportfolio mit signifikanter Wohnnutzung (> 50%) hohe Restlaufzeit der Mietverträge von 6.83 Jahren per Dezember 2019.

4) Attraktive Projektpipeline mit Volumen von CHF 0.4 Mrd. (8 Projekte, wovon aktuell 6 im Bau). Wohnquote von heute 51.5% wird mit den im Bau befindlichen Projekten ansteigen auf ca. 55% (ohne Berücksichtigung zukünftiger Käufe/Verkäufe).

5) Solide Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote im Bereich von 80% bis 70% (2017 - 2019). Gesteigerte Restlaufzeit der Fremdfinanzierung von 2.99 Jahren per Ende 2019 (2018: 2.57 Jahre) und einer Verzinsung von 0.36% (0.82%).

6) Gesteigerte Anlagerendite seit Lancierung im Zielrenditebereich von 3 - 4%. Steigerung in 2019 auf 3.51% von 3.32% trotz Umbau «Leuenhof» Zürich (signifikanter Mietzinsausfall seit Juli 2018 bis Juni 2020).

## **Produktstrategie**

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

Mit einem maximalen Fremdkapitalanteil von einem Drittel sind die Auswirkungen aus Zinsänderungen limitiert. Für den 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.

## **Angaben zur 6. Emission und Verwendung des Kapitals**

Die Emission wird mittels Bezugsrechten durchgeführt. 100 bisherige Ansprüche (100 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 5 neuen Ansprüchen. Die Bezugsrechte sind nicht übertrag- oder handelbar und werden entsprechend nicht im Depot eingebucht.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen entschädigungslos zu Gunsten der Swiss Prime Anlagestiftung. Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung entscheidet über die Verwendung der nicht ausgeübten Bezugsrechte. Er kann diese insbesondere bestehenden oder neuen Investoren zuweisen. Je nach Nachfrage entscheidet der Stiftungsrat über eine Aufstockung der Emission von 5% (69'967 Ansprüche) auf maximal 15% (209'900 Ansprüche). Das Emissionsvolumen wird maximal CHF 250



Millionen betragen. Der finale Ausgabepreis wird u.a. den Halbjahresabschluss per 30. Juni 2020 (inkl. aktuelle Portfoliobewertung durch Wüest Partner) berücksichtigen.

Das mit der 6. Emission frisch aufgenommene Kapital soll für den Kauf von Bestandsliegenschaften (Wohnen und kommerzielle Liegenschaften), zur Finanzierung der aktuellen Entwicklungsprojekte (Wohnen) sowie zur Reduktion der Fremdfinanzierungsquote verwendet werden.

Beim weiteren Portfolioausbau zwecks Erreichung der strategischen Zielallokation sowie regionalen Diversifizierung des Immobilienbestandes, wird der Vermeidung einer Renditeverwässerung höchste Priorität eingeräumt. Mit der Anbindung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten in der Höhe von rund CHF 400 Mio. über die nächsten Jahre und der weiterhin interessanten Akquisitionspipeline im Umfang von CHF 200-300 Mio. ist eine zeitnahe Verwendung der neuen Eigenmittel sichergestellt.

Die 6. Emission ermöglicht 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 aufgrund NAV-Bewertung der Ansprüche sowie die Aussicht auf eine attraktive Rendite.

## **ZKB Research Bericht**

Die Zürcher Kantonalbank publiziert erstmals im Zusammenhang mit der 6. Emission einen Research Bericht über die SPA Immobilien Schweiz.

Investorenanlässe während der Zeichnungsfrist Es werden zwei Roadshow-Events während der laufenden Emission durchgeführt. Aufgrund der weiterhin bestehenden Covid-19 Bestimmungen sind die Anzahl Plätze limitiert und die Details werden mit der

Teilnahmebestätigung kommuniziert.

## Präsentation in Zürich

- Datum: Dienstag, 23. Juni 2020
- Business-Lunch von 11:30-14:00 Uhr
- Anmeldung: per E-Mail an [ZKB-Verkaufaktien@zkb.ch](mailto:ZKB-Verkaufaktien@zkb.ch)

## Präsentation in Zuchwil und Grundsteinlegung Entwicklungsprojekt „Riverside“

- Datum: Freitag, 10. Juli 2020
- Investorenpräsentation: 09:45-10:40 Uhr
- Grundsteinlegung: 10:45-11:45 Uhr mit Ansprachen von:
  - Jérôme Baumann (Präsident des SPA Stiftungsrats)
  - Roland Fürst (Regierungsrat Kanton Solothurn)
  - Stefan Hug (Gemeindepräsident Zuchwil)
  - Kurt Fluri (Stadtpräsident Solothurn)
- Lunch: 12:00-14:00 Uhr
- Anmeldung: per E-Mail an Frau Mancuso, [arianna.mancuso@sps.swiss](mailto:arianna.mancuso@sps.swiss) bis 30.06.20



## Weitere Informationen

Die Emission der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz ist für bestehende und neue Investoren offen, die gemäss Schweizer Gesetzgebung in steuerbefreite Anlagestiftungen investieren dürfen. Die Investoren erhalten Zugang zu einem interessanten und profitablen Immobilienportfolio, das aus kommerziell genutzten Objekten und Wohnliegenschaften an bevorzugten Lagen besteht. Es weist einen aktuellen Marktwert von rund CHF 2.3 Milliarden auf und ist über alle Regionen der Schweiz breit diversifiziert.

Angaben zum Immobilienportfolio, geprüfter Jahresbericht 2019 und Quartalsabschluss per 31. März 2020 sind auf <http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch/de> verfügbar. Dort sind ab Montag 15. Juni auch alle Details zur 6. Emission inkl. Zeichnungsschein, Beitrittserklärung für neue Investoren sowie Investorenpräsentation abrufbar.

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