

## MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Zug, 14. März 2024

### **Swiss Prime Site: Übernahme des Immobilien Asset Managers der Fundamenta Group**

- **Akquisition der Immobilien Asset Management Gesellschaften von Fundamenta mit Assets under Management (AuM) von CHF 4.2 Mrd.**
- **Fundamenta wird in die Asset Management Division Swiss Prime Site Solutions («SPSS») integriert**
- **Damit entsteht der mit Abstand grösste unabhängige Schweizer Immobilien Asset Manager mit insgesamt CHF 13 Mrd. AuM**
- **Fundamenta bringt mit 2'000 institutionellen und privaten Immobilienanlegern eine bedeutende Investorenbasis ein**
- **Ergänzung der bestehenden Produktpalette von SPSS mit der börsenkotierten Gesellschaft Fundamenta Real Estate AG sowie einem Luxemburger SICAV Fund und weiteren Investmentprodukten**
- **Die Transaktion wird zu 75% in bar und zu 25% in Aktien bezahlt**

Swiss Prime Site hat eine Vereinbarung zur Übernahme der Fundamenta Group (Schweiz) AG und der Fundamenta Group Deutschland AG (zusammen «Fundamenta») unterzeichnet und baut damit den dynamisch wachsenden Asset Management Bereich deutlich aus.

#### **Fundamenta, der spezialisierte Immobilien Asset Manager mit Fokus auf Wohnen**

Fundamenta, mit Gründung im Jahr 2006 und Sitzen in Zug und München, ist eine führende unabhängige Vermögensverwalterin von CHF 4.2 Mrd. Immobilienvermögen mit vielfältigen Anlagegefässen (börsenkotierte Immobiliengesellschaft, Anlagestiftung, Promotions-Vehikel, Fonds, SICAV und Direktmandate). Fundamenta zählt rund 2'000 Investoren und spricht institutionelle Kunden (z.B. Pensionskassen, Banken und Versicherungen) sowie vermögende Privatkunden und Family Offices an. CHF 3.3 Mrd. sind in Schweizer Immobilien investiert, wobei der Wohnanteil je nach Gefäss bei 75% - 100% liegt. Die Fundamenta Group Schweiz zeichnet sich insbesondere auch durch attraktive «Club Deals» – Promotions-Geschäft von Entwicklungen im Wohnbereich mit Co-Investoren – aus. Weitere CHF 0.9 Mrd. AuM umfassen Core-Wohnimmobilien in Deutschland, die durch eine etablierte Organisationsstruktur in München gemanagt werden. Fundamenta erwirtschaftete im Jahr 2023 Einnahmen von über CHF 24 Millionen. Die rund 60 Mitarbeitenden an den Standorten Zug und München verfügen über langjährige Erfahrung und Expertise in den jeweiligen Märkten und werden vollumfänglich von Swiss Prime Site übernommen.

René Zahnd, CEO Swiss Prime Site, sagt: «Fundamenta passt perfekt zu uns. Wir verfolgen damit unsere fokussierte Immobilien-Strategie weiter und stärken den Asset Management-Arm von Swiss Prime Site Solutions substanziell. Damit erweitern und vertiefen wir unsere Investorenbasis, verbreitern unser Produktangebot insbesondere im Wohnbereich und können unseren Schweizer

Kunden nun auch einen direkten Zugang zum deutschen Immobilienmarkt bieten, welchen wir für die Zukunft als attraktive Ergänzung zu Schweizer Investments sehen. Unser Team und ich haben im ganzen Prozess gespürt, dass wir auch kulturell sehr gut zusammenpassen – entsprechend heissen wir alle neuen Kunden und Mitarbeitenden herzlich bei uns willkommen.»

David Garcia, Gründer und Verwaltungsrat der Fundamenta-Gruppe, ergänzt: «Nach 18 erfolgreichen Jahren des Unternehmensaufbaus sind wir als Gründer-Familie sehr stolz, unsere Immobilien-Sparte an Swiss Prime Site übergeben zu dürfen. Die langfristige Kontinuität für Investoren, Mitarbeitende und Partner war uns im Prozess sehr wichtig – diese ist mit Swiss Prime Site optimal gewährleistet.»

Swiss Prime Site übernimmt Fundamenta (Schweiz) AG und Fundamenta Deutschland AG von den bisherigen Aktionären, welche sich aus den Familien Garcia und Marxer, der Luzerner Kantonalbank und dem Management zusammensetzen. Der Erwerb erfolgt zu 25% aus Aktien des genehmigten Kapitals von Swiss Prime Site sowie zu 75% in bar aus frei verfügbaren Mitteln, womit weiterhin auf eine Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) von unter 40% abgezielt wird. Zum Verkaufspreis haben beide Parteien Stillschweigen vereinbart. Das Closing der Transaktion ist zeitnah im 2. Quartal 2024 vorgesehen; es sind keine weiteren Genehmigungen erforderlich. Sämtliche Namensrechte an Fundamenta gehen an Swiss Prime Site über.

Die 2001 gegründete Vermögensverwalterin Belvédère Asset Management mit rund CHF 3 Mrd. AuM verbleibt samt dazugehöriger Marke im Eigentum der bisherigen Aktionäre und wird unverändert weitergeführt. Für Immobiliendienstleistungen wird inskünftig die Swiss Prime Site Solutions mandatiert.

### **Swiss Prime Site Solutions mit breiterer Produktpalette und weiteren Skaleneffekten**

Swiss Prime Site Solutions wird nach der erfolgten Transaktion ein Immobilienportfolio von rund CHF 13 Mrd. verwalten und so mit Abstand der grösste unabhängige Immobilien Asset Manager in der Schweiz sein. Zudem bietet Swiss Prime Site Solutions seinen Kunden neu auch einen direkten Zugang zum deutschen Immobilienmarkt. Pro-forma ist das gemeinsame Portfolio aufgeteilt in 63% Wohnimmobilien sowie 37% diversifizierte Gewerbeimmobilien und erwirtschaftete im Jahr 2023 gebührenbasierte Einnahmen von insgesamt CHF 73 Millionen. Durch die neuen Investmentgefässe und komplementären Anlageprodukte wird eine signifikante Erhöhung des Kundennutzens erwartet. Die Nutzung der Swiss Prime Site-Plattform, über welche neu fast CHF 26 Mrd. an Immobilien betreut werden, wird zu Skaleneffekten in der Organisation und im Vertrieb führen.

Nach erfolgreicher Integration und der damit verbundenen Realisierung der erwarteten Erlös- sowie Kostensynergien rechnet Swiss Prime Site aufgrund des Ankaufs mit einer Steigerung des konsolidierten FFO I pro Aktie um rund 20 Rappen, wobei ein Teil davon bereits im Jahr 2024 anfallen wird.



**Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:**

**Kontakt Swiss Prime Site**

**Investor Relations, Florian Hauber**

Tel. +41 58 317 17 64, [florian.hauber@sps.swiss](mailto:florian.hauber@sps.swiss)

**Media Relations, Patrick Djizmedjian**

Tel. +41 58 317 17 42, [patrick.djizmedjian@sps.swiss](mailto:patrick.djizmedjian@sps.swiss)

**Kontakt Fundamenta**

**Gründer und Verwaltungsrat der Fundamenta Group Holding AG, David Garcia**

Tel. +41 44 444 22 22, [david.garcia@fundamentagroup.com](mailto:david.garcia@fundamentagroup.com)



**Swiss Prime Site** ist das grösste Immobilienunternehmen der Schweiz und eine der führenden kommerziellen Immobiliengesellschaften in Europa. Unser Immobilienportfolio von rund CHF 21 Mrd. umfasst sowohl eigene Liegenschaften als auch für Dritte verwaltete Immobilien. Unsere eigenen Gebäude haben einen Wert von CHF 13 Mrd. und konzentrieren sich, an erstklassigen Lagen, auf die Nutzungsarten Büro, Einzelhandel und Infrastruktur. Das Portfolio erstreckt sich über die dicht besiedelten Regionen Zürich, Genf und Basel, wo wir überwiegend Immobilien an den besten Lagen besitzen. Der Geschäftsbereich Asset Management, Swiss Prime Site Solutions, verfügt über verwaltete Vermögen von rund CHF 8.4 Mrd. Das Produktangebot umfasst offene und geschlossene Fonds sowie Beratungsmandate für Drittinvestoren – alle mit einer diversifizierten Anlageallokation in Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der ganzen Schweiz.

Wir zeichnen uns durch ein sehr erfahrenes Team in den Bereichen Portfoliomanagement und -entwicklung, eine starke Wachstumsperspektive, hohe Ertragskontinuität und ein hervorragendes Rendite-Risiko-Profil aus.

Swiss Prime Site wurde 1999 gegründet und hat seinen Hauptsitz in Zug. Seit 2000 sind wir an der SIX Swiss Exchange kotiert. Unsere aktuelle Marktkapitalisierung beträgt rund CHF 7 Mrd.

### **Fundamenta Group**

Die Unternehmensgruppe zählt zu den führenden unabhängigen Vermögensverwaltern, die mit 100 spezialisierten Mitarbeitenden ein breites Spektrum an attraktiven Assetklassen anbietet. Die Tochterunternehmen Fundamenta Group (Schweiz) AG und Fundamenta Group Deutschland AG sind unabhängige Immobilien Asset Manager. Sie bieten kollektive Anlagegefässe und begleiten institutionelle und private Immobilieneigentümer entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das verwaltete Vermögen beläuft sich auf CHF 4.2 Milliarden. Investoren und Eigentümer profitieren von der Erfahrung und Kompetenz der über 60 ExpertInnen, von massgeschneiderten Lösungen und integralen Leistungen im Immobilien Asset Management. Die Vermögensverwalterin Belvédère Asset Management verbleibt bei den bisherigen Aktionären und wird nicht von Swiss Prime Site übernommen.

Gerne informieren wir Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#) darüber, wie wir Personendaten bearbeiten. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Webseite.

THIS PRESS RELEASE IS NOT BEING ISSUED IN THE UNITED STATES OF AMERICA AND SHOULD NOT BE DISTRIBUTED TO UNITED STATES PERSONS OR PUBLICATIONS WITH A GENERAL CIRCULATION IN THE UNITED STATES. THIS DOCUMENT DOES NOT CONSTITUTE AN OFFER OR INVITATION TO SUBSCRIBE FOR OR PURCHASE ANY SECURITIES. IN ADDITION, THE SECURITIES OF SWISS PRIME SITE AG HAVE NOT BEEN REGISTERED UNDER THE UNITED STATES SECURITIES LAWS AND MAY NOT BE OFFERED, SOLD OR DELIVERED WITHIN THE UNITED STATES OR TO U.S. PERSONS ABSENT FROM REGISTRATION UNDER OR AN APPLICABLE EXEMPTION FROM THE REGISTRATION REQUIREMENTS OF THE UNITED STATES SECURITIES LAWS.

**Swiss Prime Site AG**

Alpenstrasse 15 | CH-6300 Zug | Phone +41 58 317 17 17 | [info@sps.swiss](mailto:info@sps.swiss)

[www.sps.swiss](http://www.sps.swiss)