



Sacheinlagen - die optimale Lösung für Immobilieneigentümer!

Mit einer Sacheinlage behalten Sie alle Vorteile einer Immobilienanlage und verbessern gleichzeitig Ihre Diversifikation. Swiss Prime Site Solutions zeigt Ihnen, wie Sie Ihre Liegenschaften problemlos in indirekte Immobilienanlagen überführen können.

Definition Sacheinlage

Als Sacheinlage wird die Einbringung von Liegenschaften in ein Anlagegefäss definiert. Im Gegenzug erhält die Eigentümerschaft Anteile am Anlagevehikel (Anlagestiftung und/oder Anlagefonds). Mit der Sacheinlage wählt der Immobilieneigentümer den Übertrag seines direkt gehaltenen Immobilienportfolios zu indirekten Immobilienanlagen. Dadurch profitiert er sofort von einem höheren Diversifikationseffekt, einem erfahrenen und breit abgestützten Expertenteam sowie einer konsequent auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Anlagestrategie. Direkte Immobilienanlagen stellen hohe Anforderungen an den Immobilieneigentümer. Detaillierte Kenntnisse der regionalen Märkte und immobilienpezifisches Know-how sind unerlässlich.

Wieso eine Sacheinlage

Effizienz und Skaleneffekte

Sie erhalten Zugang zum institutionellen Immobilienmarkt. Effizienterer Einsatz von Kapital, Ressourcen und Expertise. Tiefere Kosten durch Skaleneffekte.

Diversifikation und Rendite / Risiko

Durch ein breites Portfolio kann man sich gegen Schwankungen in einem bestimmten Markt oder Sektor besser absichern. Dies kann die Gesamtrendite stabilisieren und das Rendite / Risiko-Profil verbessern.

Professionelles Management

Investoren profitieren von einer professionellen Verwaltung und Asset Management-Expertise. Immobilienanlagen erfordern spezifisches Fachwissen in Bezug auf Ankauf, Verwaltung und Verkauf. Durch den Einsatz von professionellen Managern kann das Immobilienportfolio optimiert werden.

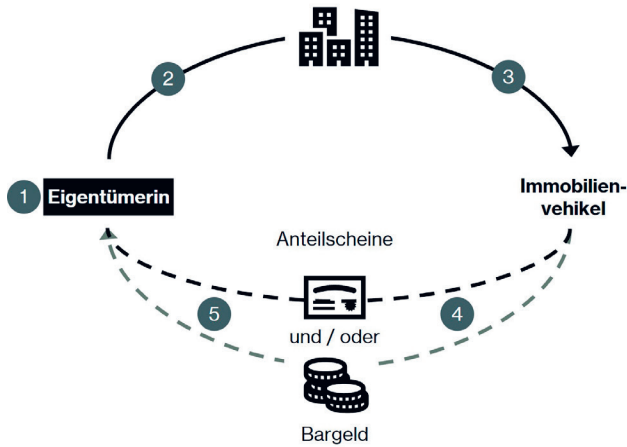
Liquidität und Flexibilität

Die Fondsanteile bzw. Ansprüche der Anlagestiftung können mittels Zessionen, Rücknahmen oder über den Sekundärmarkthandel erworben und veräussert werden. Dies vereinfacht insbesondere eine Erbteilung, in welcher die einzelnen Familienmitglieder eine bestimmte Allokation erhalten.

Steuerliche Vorteile

Steuervorteile für in der Schweiz domizilierte Privatkunden auf Vermögen und Einkommen bei Fonds, welche die Immobilien direkt halten.

Funktionsweise und Ablauf einer Sacheinlagentransaktion



1. Bereitschaft der Eigentümerschaft Liegenschaften zu veräußern
2. Prüfung durch Fondsleitung/Anlagestiftung ob Liegenschaft für Übernahme geeignet ist und Prüfung durch Depotbank ob Anleger zugelassen ist
3. Durchführung einer vertieften Objektprüfung, Bewertung des Kaufpreises durch einen Schätzungsexperten, Abgabe Kaufpreisindikation
4. Zahlung des Kaufpreises erfolgt nach Absprache zu Anteilscheinen und allenfalls Bargeld
5. Bisheriger Liegenschaftseigentümer ist neu Anleger mit Anteilscheinen

Vorteile für die einzelnen Investoresegmente

Pensionskassen

- **Steuerfreier Übertrag (i.d.R.):** Aufgrund Steuerrulings (Fusionsgesetz) stehen die Chancen hoch, dass eine steuerneutraler Immobilienübertrag (asset swap) durchgeführt werden kann.
- **Ausgabe von NAV-basierten Ansprüchen** einer Anlagegruppe der Anlagestiftung oder **Fondsanteilen** eines PK-Fonds.

Firmen

- **Asset-light Strategie**
Eigenkapital-intensive Liegenschaften werden abgestossen, um freie Mittel für das operative Geschäft zu generieren.
- **Sale & Lease Back**
Selbstgenutzte Liegenschaft wird langfristig zurückgemietet. Fokus auf das Kerngeschäft und Interessenkongruenz von Vermieter und Mieter.

FOs / Private / Stiftungen

- **Direktimmobilien** werden oftmals in der **overall asset allocation** nicht berücksichtigt.
- **Historisches Wachstum** des Immobilienportfolios im Familienbesitz – oftmals fehlt eine professionelle Immobilienstrategie.
- **Vereinfachung bei Erbteilungen oder Miteigentümerschaft** verschiedener Familienmitglieder.

Vermögensverwalter

- **Make it bankable**
Halten Kunden von Vermögensverwaltern Direktimmobilien, so sind dies Kapitalanlagen auf welche der Portfolio Manager keinen Zugriff hat. Mit einer Sacheinlage in einen Fonds, werden Immobilien «bankable assets».

Anlagegefässe der Swiss Prime Site Solutions für Sacheinlagen

Produkt / Dienstleistung	Valor / ISIN	Lancierungsdatum	AuM per 31.12.2022	Anlegerkreis	Anlagestrategie	Management Fee p.a.	Liquidität
Swiss Prime Anlagestiftung Immobilien Schweiz	26 362 735 CH0263627355	2015	CHF 3.7 Mrd.	In der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen	Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%)	0.29%	Ausgabe / Rückgabe / Zession
Akara Swiss Diversity Property Fund PK	33 349 032 CH0333490321	25.10.2016	CHF 2.6 Mrd.	In der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen	Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungs- und Bauprojekte mit wohn- und kommerzieller Nutzung Gesamtschweiz	0.35%	Ausgabe / Rückgabe / Zession
Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial	113 909 906 CH1139099068	17.12.2021	CHF 440 Mio.	Qualifizierte Investoren (privat / institutionell)	Kommerzielle Immobilien Gesamtschweiz	0.47%	OTC Handel

Referenzen

Wir unterstützen Sie während des gesamten Sacheinlageprozesses mit unserer umfassenden Erfahrung und stellen Ihnen unser schweizweites Expertennetzwerk zur Verfügung. In den vergangenen Monaten konnten wir unseren Sacheinlageprozess mehrfach unter Beweis stellen.

So haben wir drei entsprechende Transaktionen im Umfang von rund CHF 250 Mio. durchgeführt. Beispielsweise durften wir für die Swiss Prime Anlagestiftung im Rahmen einer Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe 33 Liegenschaften, vier Liegenschaften der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern sowie vier weitere Wohnliegenschaften einer Pensionskasse übernehmen.

Für den kommerziellen Fonds Swiss Prime Site Solutions Investment Fund Commercial konnte Anfangs 2023 eine Teil-Sacheinlage von zwei modernen, multifunktionalen Forschungs- und Entwicklungsgebäuden der VF Corporation Group durchgeführt werden.

Swiss Prime Site Solutions schafft für Sie nachhaltig Mehrwert!

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf für ein erstes unverbindliches Gespräch. Gerne zeigen wir Ihnen die Möglichkeiten und Vorteile einer Sacheinlage auf und begleiten Sie professionell in allen Prozessschritten.



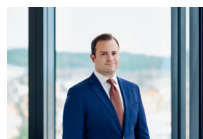
Fabian Linke
Head Business Development
fabian.linke@sps.swiss
+41 58 317 17 98



Monika Gadola Hug
Business Development
monika.gadolahug@sps.swiss
+41 58 317 16 31



Christian Dimita
Business Development
christian.dimita@sps.swiss
+41 58 317 16 95



Nemanja Malesevic
Business Development
nemanja.malesevic@sps.swiss
+41 58 317 16 94

Rechtliche Hinweise

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um Marketingmaterial, welches ausschliesslich Informationszwecken dient. Es stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung bzw. zum Erwerb von Anteilen der aufgeführten Fondsprodukte oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Site Solutions AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Swiss Prime Site Solutions AG bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Insbesondere weist die Swiss Prime Site Solutions AG darauf hin, dass Wertentwicklungen in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse sind. Die im vorliegenden Dokument angegebenen Höhen der Managementfee bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind in den aktuellen Fondsverträgen bzw. Stiftungsunterlagen inklusive Anhang bzw. Prospekt enthalten. Diese können im Falle der beiden Anlagefonds kostenlos bei der Swiss Prime Site Solutions AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen und/oder auf www.swissfunddata.ch konsultiert werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der dazugehörigen Verordnung. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Personen verteilt und/oder weitergegeben werden, welche gemäss geltenden gesetzlichen und regulatorischen Definitionen (z.B. US Securities Act, US Internal Revenue Code u.a.) möglicherweise als US-Personen qualifizieren.