

PER 30. JUNI 2020

QUARTALSBERICHT Q2 2020

SWISS
PRIME
ANLAGE
STIFTUNG

ALLGEMEINE ANGABEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Name	SPA Immobilien Schweiz
Anlageklasse	Immobilien direkt
Region	Schweiz
Strategie	Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%)
Benchmark	KGAST Immo-Index
Geschäftsführung & Vermögensverwaltung	Swiss Prime Site Solutions
Revisionsstelle	KPMG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Schätzungsexperten	Wüest Partner PricewaterhouseCoopers
Aufsichtsbehörde	OAK BV
Geschäftsjahr	01.01.– 31.12.
NAV Kalkulation	monatlich und bei Ausgaben/Rücknahmen
NAV Publikation	monatlich
Ordentliche Rückgabemöglichkeit	Ende Monat mit Vorankündigung von 6 Monaten
Ausgabe- und Rücknahmekommission	je 0.80% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr	0.32% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

¹ Die Ausgabe- resp. Rücknahmekommission von je 0.80% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient zur Deckung der Emissions- und Vertriebskosten sowie Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

² Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

	Angaben in	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.06.2020
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 311.2
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	79
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	7
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 335.5
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 164.40
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 173.72
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 155.08
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.17
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	27.36
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.23
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	0.52	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	0.74	–
Anlagerendite	%	3.74 ¹	3.23	3.32	3.51	1.66²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2020

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 2. QUARTAL 2020

Allgemeines

- Das 2. Quartal 2020 war für die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz von der Coronakrise, dem mehrwöchigen Shutdown sowie den damit zusammenhängenden Mieterbegehren und drohenden Baustellenschliessungen geprägt. Die Mieterbegehren konnten in der Zwischenzeit mehrheitlich partnerschaftlich abgeschlossen werden, die Baustellen sind mit getroffenen Hygienemassnahmen in Betrieb. Trotz diesem Einmaleffekt schliesst das 1. Halbjahr mit einer Anlagerendite von 1.66% erfolgreich ab. Für das 2. Halbjahr 2020 erwarten wir weiterhin eine Anlagerendite innerhalb der Zielrendite von 3 – 4%.
- Die Fremdfinanzierungskosten haben sich, nach dem kurzfristigen Anstieg im März 2020, Ende des 2. Quartals wieder normalisiert. Entsprechend liegt der durchschnittliche Zinssatz bei 0.41% (März 2020: 0.46%).
- Am 30. Juni 2020 hat der Stiftungsrat den Bewirtschaftungsvertrag mit Wincasa bis zum 31. Dezember 2023 verlängert. Ab 1. Januar 2021 kommen die verbesserten Konditionen zur Anwendung.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Trotz eines herausfordernden Umfelds ist die Leerstandsquote mit 4.17% stabil. Wohnungsmieter konnten auch während dem Corona-Shutdown problemlos ihren Umzug durchführen.
- **Einfluss Coronakrise auf Mietzinsertrag:** Mit allen Mietern, die ein Begehren gestellt haben, wurde Kontakt aufgenommen. Für die Mehrheit der Mieterbegehren konnte bereits eine partnerschaftliche Vereinbarung getroffen werden. Die direkten Gespräche wurden teilweise auch dazu genutzt, um pendente Mietverhältnisse zu erneuern, wo möglich zu verlängern und um das Mietverhältnis weiter zu festigen.
- **Aufwertungsgewinn nach Investitionen auf Gesamtportfolioebene:** Im 1. Halbjahr 2020 betrug der Aufwertungsgewinn ca. CHF 13.8 Millionen. Gemessen am Fair Value per 30. Juni 2020 sind dies ca. 0.6%. Der entsprechende durchschnittliche Diskontsatz reduzierte sich leicht auf 2.80% (real).

Acquisitions & Sales

- Zwei Objekte sind in detaillierter Prüfung und stehen kurz vor Kaufabschluss. Ein neu erstelltes Wohnobjekt wird voraussichtlich im Dezember 2020 übernommen, das zweite, kommerzielle Objekt wird im Herbst 2021 dem Portfolio zugefügt.
- Es erfolgten keine Verkäufe im 2. Quartal 2020.

Development & Construction

- **Solothurn – Zuchwil:** Der Bau von 140 Wohnungen auf dem «Riverside» ist in vollem Gange. Am 10. Juli 2020 fand die feierliche Grundsteinlegung statt. Das «Riverside» wurde am selben Tag mit der Eröffnung eines Pop-up Restaurants an der Aare offiziell für die Bevölkerung zugänglich gemacht. Lesen Sie [hier](#) mehr dazu.
- Das neugeschossige Gebäude B4 im «Riverside» wird im Sinne unserer Nachhaltigkeitsziele mit einer Solarfassade geplant und ausgeführt. Der dadurch erzeugte Strom dient primär der Selbstversorgung der 140 Wohnungen.
- **Thônex – Jussy 34:** Der Baustart unseres Neubauprojekts in Thônex ist im Mai 2020 erfolgt. Das Objekt wird nach dem Genfer Standard «sehr hohe Energieleistung» erstellt.
- **Luzern – Tribtschen:** Die Vermarktung des Projekts «Tribtschen» (alt «Weinbergli») ist in Vorbereitung und wird nach den Sommerferien starten. Im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie wird der Neubau mit PV-Anlagen für eine Eigenenergieverbrauchsgemeinschaft ausgestattet.

Ausblick

- Die Machbarkeitsstudien für zwei Ersatzneubauten in Zürich und Luzern liegen vor. Beide Projekte werden im Q3 2020 in Angriff genommen.
- Die Vorstudie inkl. Grobkostenschätzung für die Umnutzung von 1'000 m² Büro zu Wohnen in Affoltern am Albis liegt vor. Die Baueingabe ist für Ende 2020 vorgesehen.
- Die Machbarkeit für eine Aufstockung in Holzbauweise für moderne, neue Büroräume im «Riverside» ist in Prüfung. Zwei Unternehmen haben ihr Interesse bereits schriftlich hinterlegt, womit der Neubau vollvermietet ist.

IM FOKUS

Auswirkungen der Coronakrise auf das Geschäft

Mit dem Bundesratsbeschluss vom 16. März 2020 mussten unter anderem der stationäre Handel, Restaurants und Schulen per sofort schliessen. Aufgrund der stark eingeschränkten Reisetätigkeit waren ausserdem Hotels vom Shutdown betroffen.

Die Massnahmen hatten auch Einfluss auf das Portfolio der Swiss Prime Anlagestiftung («SPA»). So wurden über 100 temporäre Mietzinssenkungsgesuche gestellt. Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgte die Entwicklung intensiv und analysierte die Lage laufend. Mittels einer einberufenen Task-Force wurden rasch Lösungswege erarbeitet. In einem ersten Schritt unterstützte die SPA die betroffenen Mieter mittels Mietzinsstundung. Danach wurde jeder Fall einzeln geprüft und im persönlichen Kontakt mit den Mietern die weiteren Massnahmen diskutiert.

Per 30. Juni 2020 sind 85% der Fälle abgeschlossen (unterschiedene Vereinbarung oder Ablehnung des Gesuchs). Im Halbjahresabschluss sind die entsprechenden Auswirkungen auf den Mietertrag verbucht bzw. notwendige Rückstellungen gebildet worden.

Bewertungswechsel von JLL und EY zu Wüest Partner (WP)

Der 2019 beschlossene Wechsel des Bewertungsdienstleisters fand per 1. Januar 2020 statt. Wüest Partner (WP) hat das Mandat von JLL und Ernst & Young (EY) übernommen. Wie JLL und EY bewertet WP die Liegenschaften auch mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) auf Fortführungsbasis. WP verwendet beim DCF-Modell einige spezifische Methoden, die von JLL und EY abweichen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kalkulation der langfristigen Instandsetzungskosten mittels WP-Modell. Dieses Modell kalkuliert auf Bauteilebene die zu erwartenden Sanierungskosten in den nächsten 100 Perioden inklusive Extrapolation.
- Bei der Bewertung von Entwicklungsprojekten wird das Entwicklungsrisiko neu als Cash-Flow «Projektrisiko/-gewinn» während der Bauzeit geführt und nicht über einen insgesamt höheren Diskontierungssatz berücksichtigt.
- Bei der Einschätzung der Kostenpositionen stützt sich WP auf die vorliegenden Abrechnungen der SPA sowie marktübliche Benchmarks.

Aufgrund dieses Ansatzes kam es auf Liegenschaftsstufe teilweise zu geringfügigen Verschiebungen. Über das gesamte Portfolio gesehen gleichen sich die Verschiebungen aus.

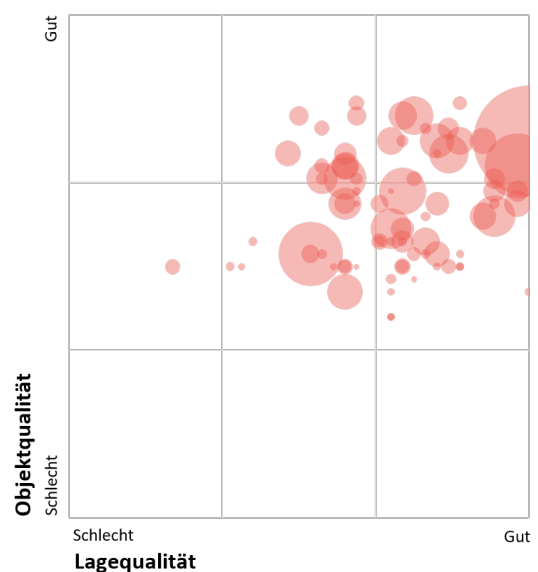
Vorteile aufgrund des Wechsels zu Wüest Partner

Mit dem Wechsel zu WP wurde eine Vereinheitlichung der Bewertungen über das gesamte Portfolio erreicht. Zudem kann das Team der Swiss Prime Site Solutions selbst dank des Tools «WP Dimensions» direkt Bewertungsszenarien analysieren.

Bewertung im Zusammenhang mit der Coronakrise

Nach ersten Erkenntnissen hat die Coronakrise keinen materiellen negativen Einfluss auf die Bewertung des Portfolios der SPA. Dies aus den folgenden Gründen:

- Bisher erfolgte keine Kündigung oder Konkurs eines Mieters.
- Die Bewertung per 30. Juni 2020 bildet die Zukunft ab. Erst wenn sich eine zweite Welle abzeichnen würde könnte dies bewertungsrelevant werden.
- Über 50% des SPA Portfolios sind Objekte im Segment «Wohnen». Diese Nutzungsart ist von der Krise mehrheitlich unberührt.



Marktmatrix Swiss Prime Anlagestiftung

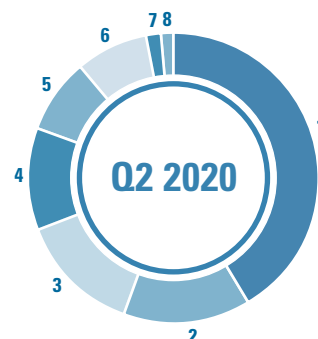
PORTFOLIO ALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	41.45	41.73
2 Südschweiz ²	14.18	14.21
3 Nordwestschweiz	13.75	13.61
4 Genfersee	11.45	11.51
5 Ostschweiz	8.19	8.30
6 Zentralschweiz	8.07	7.70
7 Bern	1.55	1.57
8 Westschweiz	1.36	1.37
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	24.24	20.85
2 Nordwestschweiz	19.26	19.10
3 Südschweiz ²	18.66	19.81
4 Genfersee	13.15	14.06
5 Ostschweiz	12.05	11.93
6 Zentralschweiz	8.28	9.52
7 Bern	2.33	2.55
8 Westschweiz	2.03	2.18
Total	100.00	100.00

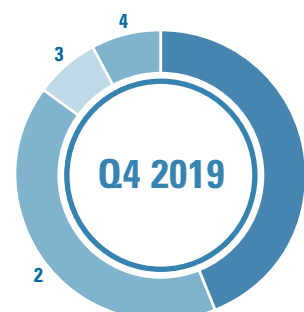
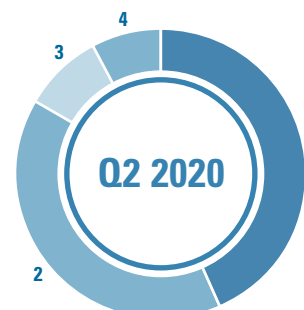
¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



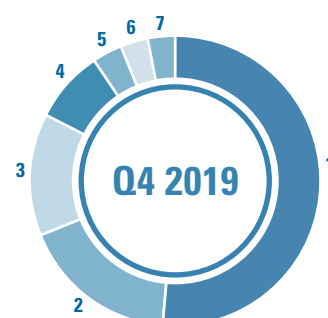
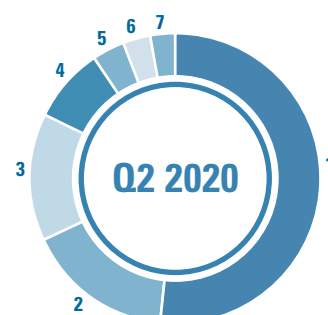
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	43.47	43.96
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	40.12	41.23
3 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8.76	7.11
4 Gemischte Bauten	7.65	7.70
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	51.67	51.53
2 Verkauf	16.44	17.44
3 Büro	14.32	13.59
4 Gewerbe	8.23	8.27
5 Kino und Gastronomie	3.55	3.33
6 Parking	3.02	2.97
7 Lager	2.77	2.87
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2020

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag ¹ in CHF 1'000
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1716	2865	1954–1956	01.02.2016	4208	122
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3243	2017–2019	06.06.2017	16070	302
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	20550	430
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4345	74
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2420	48
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3090	53
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2389	46
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2473	50
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2668	46
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1454	32
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a-o, 54	14461	19182	2011–2014	01.01.2019	77870	1442
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3532	4778	1987	01.01.2019	10220	242
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	15210	271
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4232	3064	1993	01.01.2019	22860	494
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6277	5132	1986	01.11.2018	69360	965
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2468	43
Manno, Via Norello 17a	2651	2922	2008	01.10.2017	9365	159
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1285	1961	01.11.2018	2232	47
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2509	1505	2016	01.03.2018	28070	568
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.2015	3025	56
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3474	66
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4407	75
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	vor 1920	15.11.2015	3726	71
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.2015	1812	42
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1740	3522	2010	15.11.2015	6629	137
Trimbach, Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6163	130
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	9970	347
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2681	44
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11030	207
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1620	31
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7338	162
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	7899	150
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1361	1931	01.06.2019	8313	81
Zürich, Hardausstrasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	20660	284
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2012–2015	01.12.2015	178800	2631
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	79089	85567			574869	9948

¹ Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2020

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag ¹ in CHF 1'000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2014–2016	01.12.2015	41 830	914
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 295	136
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 351	163
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	175 540	4 138
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 770	92
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 591	42
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	92 740	2 278
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 090	263
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2016–2019	01.04.2016	64 680	852
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 324	276
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	27 700	691
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 893	84
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	57 400	73 455			429 804	9 929
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel, Horbургstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	6 606	290
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	30 260	596
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	30 470	547
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	34 020	1 200
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 170	341
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 444	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 200	767
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 210	110
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	18 750	448
Solothurn, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	3 108	81
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 810	625
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	72 980	1 572
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	23 360	634
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 531	190 420	1943	01.12.2015	97 750	3 680
Zürich, Bahnhofstrasse 32	10 986	3 570	1914–1915	26.07.2016	516 560	1 373
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 060	258
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	164 506	256 436			927 314	12 522
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	49 900	927
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	11 760	281
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	13 590	457
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.2015	5 684	106
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 498	163
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	19 930	436
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 329	2008	01.01.2019	32 950	742
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	18 520	273
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 670	125
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 199	106
Total gemischte Bauten	34 760	23 028			176 701	3 616

¹ Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2020

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstückfläche in m ²	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag ¹ in CHF 1'000
Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten						
Liestal , Gestadeckplatz, Rosenstrasse 1, 3	1 735	5 582	2018–2020	01.12.2017	34 200	–
Luzern , Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2019–2021	01.10.2015	61 470	–
Martigny , Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2020	29.11.2017	33 630	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 329	–
Thônex , Route de Jussy	159	14 335		04.12.2015	34 850	7
Visp , Litternagrund	–	6 917		01.10.2019	10 010	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	–	12 200		01.12.2015	19 060	–
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	1 894	79 889			202 549	7
Gesamttotal	337 650	518 375			2 311 237	36 022

¹ Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

ANLAGEGRUPPE

«SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz ("SPA Immobilien Schweiz") investiert in der gesamten Schweiz. Neben Wohnliegenschaften stehen ebenfalls Immobilien mit anderen Nutzungen wie Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe und Hotels im Fokus. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte werden insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Da die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft sowie das Wertsteigerungspotenzial davon abhängen, werden der Lage und der Qualität der Immobilien grosse Wichtigkeit beigemessen.

Die Immobilien werden primär direkt gehalten. Daneben kann mittels kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Immobiliengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilienengagement aufgebaut werden.

ANLAGEZIELE

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag zu erzielen. Diese werden mittels langfristiger Halte- und Bewirtschaftungsstrategien erreicht. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Optimierung der Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte.

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Schweizer Immobilien. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Wohn-, Verkaufs- oder Büronutzung.

Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Logistik, Hotel, Gastronomie, Gewerbe und Freizeitanlagen zulässig.

Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität werden bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen.

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

Zudem kann die SPA Immobilien Schweiz Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Die SPA Immobilien Schweiz investiert ausschliesslich in Bau- und Immobilienprojekte in der Schweiz. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotenzial, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotenzial (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können. Die Investitionen erfolgen entweder direkt (direkter Grundbesitz) oder in Form von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Portfoliounternehmen) oder Darlehen an Immobiliengesellschaften. Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien - d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften - in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



Marcel Hug
Geschäftsführer
Telefon: +41 58 317 17 90
marcel.hug@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung
Frohburgstrasse 1
4601 Olten
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DISCLAIMER

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend SPA) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen sind ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizillierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen.

