

PER 31. MÄRZ 2021

QUARTALSBERICHT Q1 2021



ALLGEMEINE ANGABEN

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Anlagegruppe	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 u.a. 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	31.12.2020	31.03.2021
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 673.0
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	88	89³
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	7	7
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 678.3
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 200.81
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 210.42
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 191.20
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02	3.53
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74	29.04
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04	31.89
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	0.52	0.49	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	0.74	0.70	–
Anlagerendite	%	3.74 ¹	3.23	3.32	3.51	3.68	1.13²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2021

³ Reduktion um eine Liegenschaft per 1.1.2021 aufgrund Zusammenlegung der beiden Liegenschaften Hauptgasse 64 und Seilergasse 4 in Solothurn

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. QUARTAL 2021

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Quartal 2021 mit einer Anlagerendite von 1.13% (Q1 2020: 0.83%) ab.
- Darin enthalten ist ein positiver Einmaleffekt von 0.25% aufgrund der Erhöhung der Mindesthaltedauer der Immobilien von 5 auf 10 Jahren und einer daraus resultierenden Reduktion der latenten Steuern.
- Der Immobilienbestand (Verkehrswert) ist auf CHF 2 673.0 Mio. angewachsen (Q1 2020: CHF 2 269.6 Mio.).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt in der Periode Q1 2021 neu bei tiefen 3.53% (Q1 2020: 4.36%).
- **Covid-19/2. Welle:** Mietzinsreduktionsanfragen seitens Mieterschaft sind eingetroffen und werden auf individueller Basis bearbeitet. Als rasche Unterstützungsmassnahme wurde vor allem bei kleineren Mietern Mietzinsstundungen gewährt.

Acquisitions & Sales

- **Acquisitions:** Für drei Objekte in den Kantonen Schwyz (Bestand), Neuenburg (Neubau) und Basel-Land (Entwicklungsprojekt) ist eine Zusage eingegangen. Dabei handelt es sich um verschiedene Wohnformen mit teilweiser gewerblicher Sockelnutzung. Die Abwicklung der Transaktionen ist für das 2. Quartal 2021 geplant.
- **Objekt am Zürichsee (Kanton Schwyz):** Das gemischte Bestandsobjekt an erstklassiger Lage wurde vor kurzem umfassend saniert.
- **Neubauprojekt Neuenburg:** Das Neubauprojekt im Bereich Senior Living am Neuenburgersee kann schlüsselfertig übernommen werden.
- **Projektentwicklung Basel-Land:** Das Bauprojekt (gemischte Nutzung) wird voraussichtlich in der zweiten Hälfte 2023 abgeschlossen.

Development & Construction

- **Luzern – «Tribtsche 1»:** Die Vermarktung der ersten Etappe von 159 Wohnungen ist gut angelaufen:
 - Punkthaus (Bezug August 2021) – 76% vermietet
 - Winkelhaus (Bezug Februar 2022) – 26% vermietet
- **Luzern – «Tribtsche 2»:** Ende Oktober 2020 hat die Planung für die zweite Etappe des Entwicklungsprojekts «Tribtsche» mit rund 100 Wohnungen begonnen. Die Baueingabe erfolgt im 4. Quartal 2021.
- **Zürich Bucheggstrasse (Eco-Living):** Das Vorprojekt wurde Ende Januar 2021 abgeschlossen und die Baueingabe war Ende März 2021. Beim Projekt wird insbesondere der Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung (Baumaterial und Energiequellen) starkes Gewicht beigemessen und eine SNBS Zertifizierung angestrebt.
- **Zuchwil – «Riverside»:** Die Vermietung der Neubauwohnungen der ersten Etappe ist sehr gut angelaufen. Nach zweimonatiger Vermarktung sind bereits 40% der 140 Wohnungen vermietet.
- **Zuchwil – «RiverNest»:** Beim Projekt auf dem Riverside Areal handelt es sich um einen zweigeschossigen Büroklub aus Holz und Glas. Dieser ist als Aufbau auf eine bestehende Lagerhalle geplant. Die Baubewilligung wurde im 1. Quartal 2021 erteilt und der Baustart beginnt bereits Ende April/Anfang Mai 2021. Ein derzeitiger Riverside-Mieter hat den Mietvertrag für die gesamte Neubaufäche unterschrieben.

Ausblick

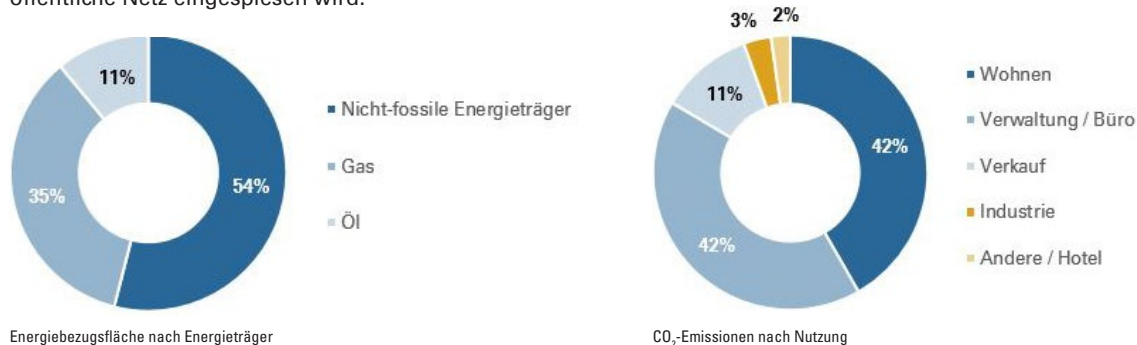
- **Anlegerversammlung 2021:** Die diesjährige ordentliche Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung fand am 15. April 2021 aufgrund der Pandemie ohne physische Teilnahme der Anleger statt. Die Stimmabgabe erfolgte durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin. Alle Anträge des Stiftungsrats wurden genehmigt.
- **Erfolgreiche Emission:** Die 8. Emission der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Durch die Kapitalaufnahme flossen der Anlagestiftung Neugelder in Höhe von rund CHF 91 Millionen zu. Neben dem grossen Interesse von bestehenden Anlegern konnte der Anlegerkreis um sieben Vorsorgeeinrichtungen erweitert werden.
- **Neue Website:** Unsere neue [Website](#) präsentiert sich im frischen Design, mit neuen Inhalten, einer einfacheren Navigation und einer verbesserten Nutzerfreundlichkeit. Wir wünschen Ihnen viel Spass beim Entdecken und würden uns freuen, Sie nun des Öfteren auf der Website begrüßen zu dürfen.

IM FOKUS

PACTA 2020 – Ein Klimaverträglichkeitstest für Schweizer Institutionen

Die Schweiz hat sich mit der Unterzeichnung des Klimaabkommens von Paris dazu verpflichtet, dazu beizutragen den globalen Temperaturanstieg deutlich unter 2 Grad Celsius zu halten. Das revidierte Schweizer CO₂-Gesetz wurde im Herbst 2020 verabschiedet und besagt unter anderem, dass der CO₂-Grenzwert von Immobilien bis ins Jahr 2030 von 20 auf 15 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF) sinken muss. PACTA geht davon aus, dass lediglich fossile Energieträger Emissionen verursachen und alle anderen Energieträger (wie z.B. Wärmepumpe, Erdsonde, Fernwärme) per Definition emissionsfrei sind.

Das SPA-Portfolio emittierte im Jahr 2020 3938 Tonnen CO₂. Mehr als die Hälfte der Energiebezugsfläche wird mit nicht-fossilen Energieträgern betrieben. Ein Drittel der Energiebezugsfläche wird mit Gas und rund 10% mit Öl geheizt. Die PV-Anlage auf dem Dach der grossen Halle auf dem Riverside Areal spart jährlich ca. 600 Tonnen CO₂. Dieser Anteil ist in der PACTA-Analyse nicht in den CO₂-Einsparungen des SPA-Portfolios enthalten, weil die gesamte Stromproduktion ins öffentliche Netz eingespiesen wird.



Die Swiss Prime Anlagestiftung wird im PACTA-Test mit anderen an der Studie teilnehmenden Schweizer Pensionskassen verglichen. Das SPA-Portfolio hat im Jahr 2020 weniger CO₂ emittiert als der aktuelle Grenzwert (Öl und Gas) erlauben würde. Durch zukünftige Investitionen und Sanierungsmassnahmen wird der oben erwähnte CO₂-Grenzwert auch in Zukunft nicht überschritten. Dabei ist der CO₂-Ausstoss der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» signifikant tiefer als der Durchschnittswert dieser Immobilienportfolios der Schweizer Pensionskassen.

Zusammenfassend haben die Liegenschaften der SPA eine gute Ausgangslage, um die Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen. Mittelfristiges Verbesserungspotenzial wurde bei den gasbetriebenen Liegenschaften, bei den Nutzungen «Verwaltungen/Büro» und «Andere/Hotel» sowie bei den Liegenschaften, welche zwischen 1981 und 2000 gebaut wurden, identifiziert. Die betroffenen Liegenschaften können durch energetische Sanierungen und auch durch Ersatz der fossilen durch nicht-fossile Energieträger weiter verbessert werden. Diese Sanierungsmassnahmen beinhalten unter anderem Dach-, Fassaden-, Fenster- oder Kellerdeckensanierungen, welche einen grossen Einfluss auf die CO₂-Emissionen einer Liegenschaft haben.

Eines der Hauptziele der Swiss Prime Anlagestiftung ist die Schaffung eines langfristig nachhaltigen Portfolios. Dies wird auf der einen Seite unter anderem durch die zielgerichtete Instandstellung der Bestandsliegenschaften erreicht. Auf der anderen Seite wird das Ziel auch durch nachhaltige Entwicklungsprojekte, welche alle Anforderungen bezüglich nachhaltigen Bauens erfüllen oder sogar übertreffen, erwirkt. Die SPA ist darüber hinaus im regen Austausch mit Start-ups betreffend innovativen Bauprodukten und setzt diese auch nach Möglichkeit ein. So wird zum Beispiel im Neubauprojekt an der Bucheggstrasse in Zürich (Eco-Living) der Einsatz von recyceltem Beton geprüft. Recycelter Beton bindet dauerhaft CO₂ und reduziert Neuemissionen.

PORTFOLIO ALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2021	31.12.2020
1 Zürich ¹	36.99	38.42
2 Südschweiz ²	12.99	13.13
3 Nordwestschweiz	12.77	13.12
4 Genfersee	10.19	10.50
5 Zentralschweiz	8.99	8.36
6 Bern	7.35	5.34
7 Ostschweiz	7.06	7.33
8 Westschweiz	3.66	3.80
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2021	31.12.2020
1 Zürich ¹	26.54	27.04
2 Nordwestschweiz	18.26	19.08
3 Südschweiz ²	15.43	17.69
4 Genfersee	11.19	12.56
5 Ostschweiz	9.69	11.54
6 Zentralschweiz	8.44	7.83
7 Bern	5.60	2.21
8 Westschweiz	4.85	2.05
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	42.67	41.70
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	35.74	37.05
3 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	11.07	10.36
4 Gemischte Bauten	10.52	10.89
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	56.04	53.96
2 Verkauf	15.75	16.11
3 Büro	11.43	12.91
4 Gewerbe	7.53	7.66
5 Parking	3.47	3.39
6 Kino und Gastronomie	3.19	3.29
7 Lager	2.59	2.68
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1956	01.02.2016	4 239	61
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 338	164
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	20 630	213
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 452	38
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 503	25
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 211	27
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 489	23
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 565	25
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2 815	23
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 698	137
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 461	16
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	78 790	717
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 340	123
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 420	135
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	23 594	245
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	70 750	562
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	14 951	139
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 731	69
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 425	22
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	9 709	52
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 320	26
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	27 590	280
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 000	235
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 148	28
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 513	33
St. Gallen, Konkordiasstrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 433	38
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 798	35
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 835	20
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 814	69
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	7 968	85
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 200	65
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 660	88
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 050	160
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 695	22
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	4 947	57
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 130	102
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 594	16
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 470	81
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 803	56
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 189	74

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	7 963	32
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	21 660	142
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	182 400	1 301
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	96 218	111 070			665 291	5 860
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	42 390	457
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	45 960	380
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 314	68
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 350	82
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	172 970	2 100
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 929	46
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 503	21
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 870	1 156
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 160	131
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	66 340	545
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 345	138
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 130	345
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 967	43
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	72 101	87 329			475 228	5 512
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 472	142
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	29 680	302
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 490	274
Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	33 549	595
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 270	162
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 350	368
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 213	55
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁴	2 924	1 579	1772	06.08.2015	21 662	264
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 690	312
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	72 600	780
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 667	293
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 676	190 420	1943	01.12.2015	101 783	1 873
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	543 170	2 180
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 670	129
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	163 670	256 436			955 266	7 732

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

⁴ Bisher als zwei separate Liegenschaften ausgewiesen

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	50 370	439
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 380	135
Genève , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	15 406	230
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	5 855	52
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 504	79
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	35 670	325
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	9 920	10 604	2020	17.12.2020	66 972	700
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 100	219
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 110	366
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	18 627	136
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 927	62
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 403	53
Total gemischte Bauten	49 561	39 214			281 324	2 797
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten						
Luzern , Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2021	01.10.2015	79 763	–
Martigny , Rue du Léman 24	–	6 838	2021	29.11.2017	48 025	–
Ostermundigen , Poststrasse 1	–	5 044	2021	24.08.2020	74 690	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 567	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	40 747	–
Visp , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019	15 843	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	–	12 200	2022	01.12.2015	27 244	–
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	–	80 618			295 879	–
Gesamttotal	381 550	574 667			2 672 988	21 900

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres 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.

