

PER 30. JUNI 2021

# HALBJAHRESBERICHT H1 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% <sup>1</sup>
Ertragsverwendung	thesaurierend <sup>2</sup>
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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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	30.06.2021
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	<b>2 800.6</b>
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	88	<b>91</b>
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	7	<b>8</b>
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	<b>2 811.9</b>
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	<b>1 226.36</b>
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	<b>1 236.17</b>
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	<b>1 216.55</b>
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02	<b>3.34</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74	<b>27.66</b>
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04	<b>30.59</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	0.52	0.49	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	0.74	0.70	–
Anlagerendite	%	3.74 <sup>1</sup>	3.23	3.32	3.51	3.68	<b>3.28<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Berechnung für 460 Tage

<sup>2</sup> Berechnung year-to-date 2021

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 2. QUARTAL 2021

### Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 2. Quartal 2021 mit einer sehr erfreulichen kumulierten Anlagerendite von 3.28% (Q2 2020: 1.66%) ab.
- Die erfolgten Transaktionen und Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienbestandes auf CHF 2 800.6 Mio. (Q2 2020: CHF 2 311.2 Mio.).

### Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt per 30.06.2021 neu bei tiefen 3.34% (30.06.2020: 4.17%).
- **Covid-19/2. Welle:** Die Mietzinsreduktionsanfragen seitens Mieterschaft wurden bearbeitet und führen zu einem einmaligen Mietzinsausfall von 0.36%.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Die Implementierung von GRESB und UNPRI schreitet voran. Das erste Reporting erfolgt ab 2022. In der Zwischenzeit werden ESG-Investitionen in Projekten, im Bestand sowie bei Zukäufen identifiziert und realisiert (u.a. PV-Anlagen und E-Mobility-Parkplätze).
- **Bewertung:** Obwohl der externe Bewerter Wüest Partner nur eine geringe Reduktion des Diskontsatzes vornahm (von 2.76% per 31.12.2020 auf 2.73% per 30.06.2021), verzeichnet das Gesamtportfolio eine starke Aufwertung von netto CHF 33.8 Mio. (oder 1.2%; per 30.06.2020 CHF 13.8 Mio. oder 0.6%). Dies ist eine Bestätigung unserer Strategie, Mehrwert über Projektentwicklungen und Vermarktungserfolge zu generieren.

### Acquisitions & Sales

- **Acquisitions:** Die Objekte in Wollerau und Saint-Aubin wurden erfolgreich ins Portfolio der SPA überführt. Mit dem Zukauf erhöht sich der Soll-Mietertrag um CHF 1.9 Mio. p.a.
- **Zuschlag:** Die SPA erhielt den Zuschlag für eine Wohnüberbauung in der Region Uster (ZH). Die Eigentumsübertragung ist für das Q3 2021 vorgesehen.

### Development & Construction

- **Luzern – «Tribtsche 1»:** Die Vermarktung der ersten Etappe von 159 Wohnungen schreitet plangemäss voran. Das Punkthaus wurde am 22. Juni 2021 an die Mieter übergeben. Von 45 Wohnungen sind bereits 43 vermietet. Die Winkelhaus-Wohnungen können im Februar 2022 bezogen werden. Fast 40% sind erfreulicherweise bereits vermietet. Die Fläche im Erdgeschoss, die von Migros gemietet wird, wurde pünktlich am 30. Juni 2021 für den Mieterausbau übergeben.
- **Zuchwil – «Riverside»:** Die Vermietung der Neubauwohnungen läuft weiterhin sehr positiv. Drei Monate vor Bezug der ersten beiden von insgesamt fünf Häusern sind bereits 80% der Wohnungen vermietet. Es kann damit gerechnet werden, dass bei Bauvollendung 100% Vermietung erreicht werden.
- **Martigny – «LaBastida»:** Der Neubau nahe des Bahnhofs Martigny mit Mietwohnungen und einer modernen Altersresidenz wurde wie geplant im Juni 2021 fertiggestellt. Tertianum wird den Betrieb der Residenz ab 1. Juli 2021 aufnehmen. Von den 28 Wohnungen sind 50% vermietet und teilweise bereits bezogen. Für die restlichen Gewerbeflächen ist man in fortgeschrittenen Verhandlungen mit Interessenten.

### Ausblick

- **Zürich – «Leuenhof»:** Für die Schaltherhalle im Erdgeschoss des Leuenhofs konnte während der Covid-19 Pandemie ein grosser Vermietungserfolg verbucht werden. Eine der prestigeträchtigsten Uhrenmanufakturen der Welt bezieht knapp 800m<sup>2</sup> Fläche. Die SPA freut sich sehr über den langfristigen Vertragsabschluss. Die Eröffnung findet voraussichtlich im Januar 2022 statt. Somit sind in der Schaltherhalle nur noch ca. 170m<sup>2</sup> Fläche frei. Ein weiterer Vertrag für eine Fläche an der Zeugwartgasse konnte mit einem bestehenden Mieter unterzeichnet werden.
- **Öffnung der Anlagegruppen:** SPA Immobilien Schweiz führt voraussichtlich im Herbst 2021 eine weitere Emission durch. SPA Living+ Europe ist offen für Zeichnungen und neue Capital Commitments können jederzeit eingereicht werden.

## IM FOKUS

### Transaktionen im 1. Halbjahr 2021 und Portfolioqualität

#### Wollerau, Hauptstrasse 20

Im April 2021 konnte direkt beim Bahnhof Wollerau die vollrenovierte Bestandsliegenschaft an erstklassiger Lage übernommen werden. Bei der verkehrstechnisch optimal erschlossenen Liegenschaft handelt es sich um eine Überbauung mit gemischter Nutzung. Im Erdgeschoss ist Coop langfristig eingemietet und in den Obergeschossen befinden sich acht grosszügige Wohnungen – teils mit Seesicht.

#### Saint-Aubin-Sauges: Rue du Débarcadère 9

Das Neubauprojekt wurde im Juni 2021 erfolgreich abgeschlossen und schlüsselfertig übernommen. 36 Seniorenwohnungen mit Restaurant, Hotel und Wellnessbereich sind direkt am Hafen am Neuenburgersee gelegen. Die Überbauung ist langfristig an einen Betreiber vermietet.



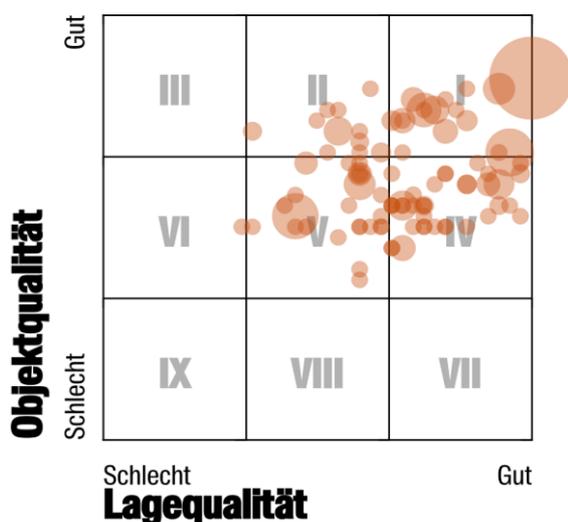
Seniorenwohnungen mit Parklandschaft



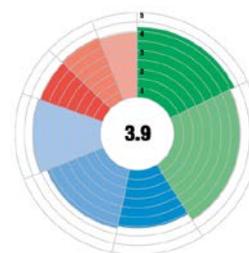
Direkte Lage am See

#### Neubewertung per 30. Juni 2021

Per Mitte 2021 hat Wüest Partner das gesamte Bestandsportfolio neu bewertet. Nebst der erwähnten Aufwertung des Portfolios um 1.2% im Vergleich zum 31.12.2020 wurde die Portfolioqualität konstant mit 3.9 (max. 5.0) eingeschätzt.



Marktmatrix per 30.06.2021



	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.9</b>	
<b>Lage</b>	<b>4.1</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.2	43
Mikrolage	4.0	56
<b>Objekt</b>	<b>3.8</b>	<b>38</b>
Nutzung	3.6	31
Standard	3.7	39
Zustand	4.1	29
<b>Investment</b>	<b>4.0</b>	<b>19</b>
Vermietbarkeit	4.0	34
Verkäuflichkeit	4.1	34
Ertragsrisiko	3.9	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Qualitätsprofil per 30.06.2021

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2021	31.12.2020
1 Zürich <sup>1</sup>	36.01	38.42
2 Nordwestschweiz	12.61	13.12
3 Südschweiz <sup>2</sup>	12.38	13.13
4 Genfersee	10.17	10.50
5 Zentralschweiz	9.81	8.36
6 Bern	7.38	5.34
7 Ostschweiz	6.90	7.33
8 Westschweiz	4.74	3.80
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2021	31.12.2020
1 Zürich <sup>1</sup>	26.56	27.04
2 Nordwestschweiz	18.23	19.08
3 Südschweiz <sup>2</sup>	15.52	17.69
4 Genfersee	11.06	12.56
5 Ostschweiz	9.57	11.54
6 Zentralschweiz	7.98	7.83
7 Bern	6.09	2.21
8 Westschweiz	4.99	2.05
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



## LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	42.45	41.70
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	34.59	37.05
3 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	12.12	10.36
4 Gemischte Bauten	10.84	10.89
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	54.99	53.96
2 Verkauf	15.21	16.11
3 Büro	13.44	12.91
4 Gewerbe	6.81	7.66
5 Parking	3.50	3.39
6 Kino und Gastronomie	3.39	3.29
7 Lager	2.66	2.68
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# OBJEKTINVENTAR

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 <sup>1</sup>
<b>Wohnbauten (Direktvermietung)</b>						
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	1 716	2 865	1956	01.02.2016	4 260	119
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 780	327
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 470	426
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 856	76
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 682	51
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 357	54
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 706	47
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 668	50
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 053	46
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 880	275
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1 547	32
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	80 440	1 443
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 420	247
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 930	271
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	23 450	490
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	73 160	1 122
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 070	279
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 741	138
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 472	44
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	8 813	90
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1 285	1961	01.11.2018	2 349	51
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 010	562
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 060	473
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 221	56
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 639	65
St. Gallen, Konkordiasstrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 510	75
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 861	70
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 880	41
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 950	138
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 202	169
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 316	144
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 804	176
Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 140	320
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 797	44
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	4 989	113
Widen, Bellikonstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 480	202
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 612	30
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 579	162
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 987	112
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 760	149
Zürich, Hardastrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 040	285
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	186 170	2 602
<b>Total Wohnbauten (Direktvermietung)</b>	<b>95 414</b>	<b>109 709</b>			<b>671 111</b>	<b>11 665</b>

<sup>1</sup> Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 <sup>1</sup>
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	43 330	914
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	46 030	751
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 475	135
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 399	163
Crans-Montana, Route des Cheminots <sup>2</sup>	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	171 620	4 200
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 052	92
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 559	42
Glion, Route de Glion 111 <sup>3</sup>	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 170	2 313
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 350	263
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	66 460	1 092
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	404	1 500	1987	01.03.2016	2 268	276
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 910	691
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	4 844	7 351	2021	08.06.2021	34 070	85
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 084	85
<b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>	<b>75 426</b>	<b>94 680</b>			<b>508 777</b>	<b>11 102</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 670	281
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 940	604
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 340	548
Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribtschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	31 180	860
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 280	345
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 830	726
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 159	111
				06.08.2015,		
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» <sup>4</sup>	2 924	1 579	1772	01.02.2016	22 000	528
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 740	625
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	75 170	1 560
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 370	586
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 206	190 420	1943	01.12.2015	102 260	3 802
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	552 870	4 465
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 010	258
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>163 720</b>	<b>256 436</b>			<b>968 819</b>	<b>15 299</b>

<sup>1</sup> Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

<sup>2</sup> Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

<sup>3</sup> Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

<sup>4</sup> Bisher als zwei separate Liegenschaften ausgewiesen

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 <sup>1</sup>
<b>Gemischte Bauten</b>						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 859	4 942	2016	01.06.2019	50 770	909
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 750	265
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	17 320	459
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 177	105
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 455	160
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	36 750	654
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 557	10 604	2020	17.12.2020	67 260	1 400
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 520	438
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 340	732
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	17 840	132
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 440	273
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 250	125
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 588	107
<b>Total gemischte Bauten</b>	<b>52 027</b>	<b>40 358</b>			<b>303 460</b>	<b>5 759</b>
<b>Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>						
Luzern, Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2021	01.10.2015	96 980	–
Martigny, Rue du Léman 24	6 335	6 838	2021	29.11.2017	52 640	126
Ostermundigen, Poststrasse 1	10 254	5 044	2021	24.08.2020	82 340	247
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 605	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	49 350	–
				01.10.2019,		
Visp, Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	13 010	–
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe	–	12 200	2022	01.12.2015	35 420	–
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1 361	1931	01.06.2019	9 097	55
<b>Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>	<b>17 393</b>	<b>81 979</b>			<b>348 442</b>	<b>428</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>403 980</b>	<b>583 162</b>			<b>2 800 609</b>	<b>44 254</b>

<sup>1</sup> 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.

