

PER 31. MÄRZ 2025

QUARTALSBERICHT Q1 2025



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 & Anlageberatung	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 Quartal mit Vorankündigung von 12 Monaten
Ausgabekommission	0.8% ¹
Rücknahmekommission	2.0% ¹
Ertragsverwendung	thesaurierend ²
Fremdfinanzierungsquote	max. 33.33%
Anlagezielrendite	3.0% bis 4.0% p.a.
Geschäftsführungs- und Anlageberatungsgebühr	0.29% p.a. auf dem Gesamtvermögen
Valoren-Nr.	26 362 735
ISIN	CH 0 263 627 355

¹ Die Ausgabe- und Rücknahmekommission von 0.8% resp. 2.0% 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	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.03.2025
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	2572.1	2965.0	3666.7	3927.7	4111.1	4172.6
Liegenschaften	Anzahl	88	87	125	132	131	132
davon Projekte	Anzahl	7	7	9	10	10	10
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2576.7	2977.7	3684.6	3945.2	4127.7	4188.4
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1187.44	1263.30	1315.72	1335.29	1392.28	1403.20
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1196.94	1273.41	1326.25	1345.97	1403.42	1414.43
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1177.94	1253.19	1305.19	1308.58	1364.43	1375.14
Leerstandsquote	%	4.02	3.44	2.67	1.77	1.75	1.58
Fremdfinanzierungsquote	%	26.74	21.13	24.59	27.76	23.54	24.35
Fremdkapitalquote	%	30.04	24.32	27.68	30.75	26.94	27.44
TER _{ISA} (GAV)	%	0.49	0.49	0.46	0.46	0.47	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.70	0.69	0.64	0.65	0.66	–
Anlagerendite	%	3.68	6.39	4.15	1.49	4.27	0.78¹

¹ Berechnung year-to-date 2025

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. QUARTAL 2025

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Quartal 2025 mit einer kumulierten Anlagerendite von 0.78% ab (Q1 2024: 0.88%).
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 4 172.6 Mio. (Q1 2024: CHF 3 991.0 Mio.).
- Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung hat beschlossen, die Anlagegruppe für die 14. Emission zu öffnen. Die Zeichnungsfrist dauert vom Freitag, 16. Mai bis Freitag, 13. Juni 2025. Die auf CHF 120 Mio. beschränkten Kapitalzusagen wurden bereits vollständig gezeichnet.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 1. Quartal 2025 weiterhin bei tiefen 1.58% (31.03.2024: 1.61%).
- **Vermarktung:** Beim Neubauprojekt «Riverside» Etappe 2 in Zuchwil mit 95 Wohnungen und attraktiven Gewerbe- und Retailflächen ist die Vermarktung im 1. Quartal 25 lanciert worden. Die Vermarktungsaktivitäten für die weiteren Neubauprojekte in Luzern («Tribische 2») und Biel (Hochhaus «La Colombe») beginnen im 2. Quartal 2025. Das Projekt «Co-Next» in Muttenz steht Ende dieses Jahr vor der Fertigstellung und die Vermarktung ist in vollem Gange.
- **Vermietung Bestand:** In Wittenbach konnte die Verkaufsfläche von 1 330 m² an die Müller Handels AG (Drogeriemarkt) übergeben werden.
- **Nachhaltigkeit:** Im 1. Quartal wurde die PV-Anlage in Huttwil mit einer Leistung von 119 kwp in Betrieb genommen. Gleichzeitig konnte mit dem grössten Mieter ein Stromabnahmevertrag abgeschlossen werden, womit der Eigenverbrauch des PV-Stromes optimiert wird.

Acquisitions & Sales

- **Kauf Rubigen, Wohnüberbauung «Hirschweid»:** Per 01.01.2025 wurde eine gut unterhaltene Wohnüberbauung im Kanton Bern mit Baujahr 1997 akquiriert. Die Wohnüberbauung verfügt über total 61 Wohneinheiten und 117 Parkplätze. Lesen Sie mehr dazu im «im Fokus» auf Seite 5.

Development & Construction

- **Plan-les-Ouates, «Cherpines»:** Die Grundsteinlegung fand am 01.04.2025 statt. Die Baustelle verläuft nach Plan und die Untergeschosse konnten bereits betoniert werden.
- **Biel, «La Colombe»:** Von den 19 Geschossen sind bereits 17 im Rohbau fertiggestellt. Die Hülle ist bis einschliesslich des 12. Geschosses dicht. Die Baustelle läuft gemäss Terminplan.
- **Muttenz, «Co-Next»:** Die Ausführungsarbeiten sind auf Kurs und die Umgebungsarbeiten haben bereits begonnen. Der Innenausbau beim Haus 14 ist nahezu abgeschlossen.
- **Menziken, Hauptstrasse 40:** Der Totalunternehmervertrag für das revidierte Projekt, das den Bau eines neuen Wohnkomplexes mit insgesamt 44 Wohnungen umfasst, wurde erfolgreich unterzeichnet. Mit den Arbeiten soll 2025 gestartet werden.

IM FOKUS

Erfolgreiche Akquisition: Wohnüberbauung «Hirschweid» in Rubigen (BE) erweitert Portfolio

Im ersten Quartal konnte eine Wohnliegenschaft für das Portfolio der «SPA Immobilien Schweiz» zugekauft werden. Die attraktive Wohnüberbauung «Hirschweid» in Rubigen (BE) umfasst insgesamt 61 Wohneinheiten und 117 Parkplätze. Die Liegenschaft mit Baujahr 1997 ist zeitlos und entspricht den heutigen Wohnstandards.

Die Überbauung befindet sich im Ballungsgebiet zwischen Bern und Thun an einer bevorzugten Lage. Sie ist in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zu Schulen und zu Einkaufsmöglichkeiten gelegen. Dies macht die Wohnüberbauung besonders attraktiv für Familien, pendelnde Arbeitnehmende und alle, die eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur schätzen.»

Die Liegenschaft ist gut unterhalten und wurde teilweise saniert, was den Wert und die Attraktivität der Wohnungen weiter erhöht. Zudem verfügt die Überbauung über einen ansprechenden Aussenraum, der den Bewohnern zusätzlichen Komfort und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Insgesamt trägt die attraktive Akquisition Rubigen «Hirschweid» zur Diversifizierung und Stärkung des Immobilienbestands bei.



Frontansicht



Drohnenaufnahme



Garten



Wohnzimmer und Küche

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2025	31.12.2024
1 Zürich ¹	30.13	30.56
2 Nordwestschweiz	17.06	17.03
3 Genfersee	14.06	13.96
4 Zentralschweiz	12.47	12.57
5 Südschweiz ²	10.14	10.28
6 Bern	7.59	6.94
7 Ostschweiz	4.81	4.87
8 Westschweiz	3.74	3.79
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2025	31.12.2024
1 Zürich ¹	26.49	25.61
2 Nordwestschweiz	18.41	18.63
3 Genfersee	13.46	13.10
4 Südschweiz ²	10.93	13.45
5 Zentralschweiz	11.75	11.57
6 Bern	8.29	7.45
7 Ostschweiz	6.00	5.69
8 Westschweiz	4.67	4.50
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2025	31.12.2024
1 Wohnbauten	48.95	48.98
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	31.59	31.99
3 Gemischte Bauten	11.78	11.94
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.68	7.09
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2025	31.12.2024
1 Wohnbauten	55.85	55.63
2 Büro	15.87	16.04
3 Verkauf	12.10	12.06
4 Gewerbe	6.90	7.08
5 Parking	5.02	4.91
6 Lager	2.22	2.16
7 Kino und Gastronomie	2.04	2.12
Total	100.00	100.00



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



Jérôme Baumann
Präsident und Delegierter des Stiftungsrats
Telefon: +41 58 317 17 19
jerome.baumann@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Ramona Casanova
Investor Relations
Telefon: +41 58 317 17 57
ramona.casanova@sps.swiss

Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 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 domizilierte 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.

