

PER 31. MÄRZ 2020

QUARTALSBERICHT Q1 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	31.03.2020
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 269.6
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	78
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	6
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 290.1
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 154.80
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 164.03
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 145.56
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.36
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.93
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	29.59
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	0.83²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2020

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. QUARTAL 2020

Allgemeines

- Die vom Bundesrat am 16. März 2020 erklärte «ausserordentliche Lage» und entsprechende Einführung von einschneidenden Massnahmen mittels Notrecht hatte im 1. Quartal 2020 keine materiellen Effekte auf den operativen Ertrag oder Geldfluss der SPA Immobilien Schweiz.
- Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgt die Entwicklungen bezüglich Covid-19 intensiv und analysiert die Lage laufend. Der Stiftungsrat, die Geschäftsführung und die Swiss Prime Site Solutions AG haben hierfür eine Task Force zusammengestellt, welche im regelmässigen Austausch steht.
- Die Restlaufzeit der Fremdfinanzierung wurde von 2.99 Jahre (31.12.2019) auf 3.67 Jahre gesteigert. Wegen der längeren Maturität sowie dem kurzfristigen Anstieg der Zinsen im März 2020, erhöhten sich die durchschnittlichen Fremdfinanzierungskosten leicht von 0.36% (31.12.2019) auf 0.46%.
- Aufgrund der schnelleren und stärkeren Reduktion des Leerstands schliesst das erste Quartal 2020 besser ab als budgetiert. Dies sowie die getroffenen Massnahmen zur Reduktion der Kosten wird einen allfälligen zukünftigen Einfluss auf den operativen Ertrag durch das bundesrätliche Notrecht teilweise kompensieren.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Der Leerstand wurde im 1. Quartal 2020 erfolgreich von 4.95% auf 4.36% reduziert. Dies ist u.a. auf die Reduktion der Leerstände im Wohnbau in Ascona zurückzuführen, wo mittlerweile 28 von 40 Wohnungen vermietet sind.
- **Genf – Champ-Baron:** Mit der Renovierung und dem Umbau des Dachgeschosses wurde Anfang 2020 begonnen. Die SPA Immobilien Schweiz wird sieben hochwertige Wohnungen im Diplomatenquartier schaffen, die voraussichtlich Ende 2. Quartal 2020 fertiggestellt werden.
- **Bewertungsmandat:** Erfolgreiche Übergabe an den neuen Bewerter Wüest Partner per 01.01.2020, welcher planmässig das Bestandesportfolio per 30.06.2020 erstmals schätzt.

Acquisitions & Sales

- Im 1. Quartal 2020 erfolgten keine Käufe und Verkäufe.

Development & Construction

- **Luzern – Weinbergli:** Aufgrund von Covid-19 wurde eine tägliche Kontrolle und ein Reporting über die getroffenen Gesundheits- und Sicherheitsmassnahmen eingeführt. Die Baustelle läuft bisher ohne Unterbrüche. Geplante Realisierung Punkthaus Juni 2021, Winkelhaus Dezember 2021. Die Ausschreibung für die Vermarktung läuft. Der Mietvertrag für einen Grossteil der kommerziellen Fläche ist bereits mit Migros unterzeichnet worden.
- **Visp – Litterna:** Die Gemeinde hat den neuen Wohnungsspiegel unterstützt und die Baueingabe wurde Ende März 2020 bei der Gemeinde eingereicht. Der Ausschreibungsprozess mit vier Totalunternehmungen läuft. Die Abbrucharbeiten der Halle finden voraussichtlich im Mai 2020 statt, der Aushub ist im Oktober 2020 geplant.
- **Zürich – Leuenhof:** Um die Sicherheit auf der Baustelle zu gewährleisten, wurde eine externe Gesundheits- und Sicherheitskontrolle beauftragt. Die Mietzinszahlung durch Pictet ist ab Juli 2020 fällig, die Übergabe der Flächen ist Anfang November 2020 geplant. Beschleunigungsmassnahmen werden durchgeführt, um das Terminprogramm abzusichern.
- **Solothurn – Zuchwil:** Der erste grosse Vergabeprozess (Baumeister, Aushub, etc.) wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Eröffnung einer temporären Gastronomie an der Aare ist auf Sommer 2020 terminiert. Link zum Video: [Zuchwil – Bestand und Wohnbauprojekt](#)
- **Martigny – Léman 24:** Der Bau nimmt Gestalt an und wir sind Ende März 2020 auf halber Höhe im Rohbau. Das gesamte Projekt sollte zu Beginn des 2. Quartals 2021 zur Übergabe bereit sein. Die Vermarktung der Wohnungen und Läden wird im Mai 2020 beginnen.
- **Thônex – Jussy 34:** Der Bau wurde Ende Februar 2020 einem Totalunternehmer übergeben. Aktuell läuft die Ausschreibung der einzelnen Unternehmen. Der Baubeginn ist im Mai 2020 geplant und wird voraussichtlich 24 Monate dauern.

Ausblick

- Die Soll-Mieterträge im 2020 sind wie folgt potenziell von der aktuellen Covid-19 Pandemie betroffen:
- Direkt betroffene Mieter: ca. 32% (u.a. Fachhochschulen, Non-Food-Geschäfte, Restaurants und Kinos);
- Indirekt betroffene Mieter: ca. 1% (materiell reduzierter Umsatz oder freiwillige Schliessung, insbesondere Hotels oder Unternehmen der Grundversorgung);
- Kurz- oder mittelfristig nicht direkt betroffene Nutzungen: ca. 67% der Mieter (u.a. Food-Geschäfte, Büronutzungen, Gewerbe, Wohnen, Senior Living).
- Die SPA Immobilien Schweiz hat den direkt und indirekt betroffenen Mietern eine Stundung des Mietzinses für die Monate April und Mai 2020 ausgesprochen. Auf individueller Basis wird besprochen, zu welchem Zeitpunkt und wieviel von der Stundung amortisiert wird.
- Am 16. April 2020 hat der Bundesrat die Strategie zur Normalisierung des wirtschaftlichen Umfelds bekannt gegeben. Basierend auf den definierten drei Phasen (27. April, 11. Mai, 8. Juni 2020) können nun mit den Mietern konkrete Gespräche geführt werden. Bei einzelnen Mietersegmenten sind aber einige Aspekte der Wiederöffnung noch nicht geklärt.
- Die Swiss Prime Anlagestiftung wird entsprechend in den Quartalsberichten zeitnah die aktuellen und erhärteten Implikationen auf den Ertrag und das Portfolio publizieren (erstmalig per Ende Juni 2020).
- Die Anlegerversammlung findet wie geplant am Dienstag, 5. Mai 2020 statt und wird per [Live Audio Webcast](#) übertragen. Die entsprechenden Unterlagen wurden den Investoren am 9. April 2020 per Post versandt.
- Beim Live Audio Webcast wird die Swiss Prime Anlagestiftung im «Ausblick 2020» weitere Informationen zu Covid-19 und den getroffenen Massnahmen kommunizieren.
- Wir gehen davon aus, dass trotz aktueller Unsicherheiten im Zusammenhang mit globalen Wirtschaftsentwicklungen und aufgrund der Entwicklung des Coronavirus die Schweizer Immobilienbranche weiterhin attraktive Anlagerenditen generieren wird.

IM FOKUS

Entwicklungsprojekt «Neugstadig» in Liestal, Wohn- und Geschäftsliegenschaft

An guter Mikrolage in Liestal, nordwestlich der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zur Primar- und Berufsschule, befindet sich dieses attraktive Neubauprojekt. Der Bahnhof Liestal ist rund 600 Meter entfernt, Denner und Otto's sind direkt in der Liegenschaft eingemietet und weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt sind in Gehdistanz erreichbar. Die Überbauung setzt sich zusammen aus einem Lang- und Punkthaus, welche entlang der Rosenstrasse liegen.



Überbauung «Neugstadig» bestehend aus Lang- und Punkthaus



Zentrale Lage in Liestal

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist sich ihrer Verantwortung in der Zeit der Corona-Pandemie bewusst. Um die Schutzmassnahmen des BAG einzuhalten, haben wir zusätzliche Massnahmen getroffen. Wir verlangen vom mandatierten Bauunternehmen ein tägliches Reporting und die Durchführung der Gesundheits- und Sicherheitskontrolle durch die Bauleitung mehrmals pro Tag.



BAG-konforme Baustelle «Neugstadig»



Innenperspektive Wohnraum

Total werden 40 Wohnungen (2.5 Zimmer und 3.5 Zimmer sowie eine 4.5 Zimmer) erstellt, welche im September 2020 bezugsbereit sein werden. Die Wohnungen befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoss und werden modern, hell sowie in überdurchschnittlicher Materialqualität ausgebaut. Die Grundrisse gestalten sich effizient und offen, alle Wohnungen verfügen über eine Loggia. Vor diesem Hintergrund erstaunt es nicht, dass bereits 24 von 40 Wohnungen noch vor Fertigstellung der Musterwohnung im März dieses Jahres vermietet sind. Weitere fünf Mietverträge wurden vom Vermarkter zur Unterzeichnung versendet.

Im Erdgeschoss der beiden Liegenschaften befinden sich die Verkaufsflächen. Von der gesamten vermietbaren Fläche von ca. 5 000m², sind 2 147m² Verkaufsflächen. Von diesen wurden bereits 1 732m² an Denner und Otto's mittels langfristigen Mietverträgen vermietet. Für die restlichen 20% der Verkaufsflächen im Punkthaus werden zur Zeit Gespräche geführt.

Das attraktive Mietangebot wird abgerundet durch eine moderne Tiefgarage im Untergeschoss mit total 130 Parkplätzen. Sechs Parkplätze werden vorab ausgestattet mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Weitere zwanzig könnten bei Bedarf noch erschlossen werden.

PORTFOLIO ALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	41.65	41.73
2 Südschweiz ²	14.31	14.21
3 Nordwestschweiz	13.59	13.61
4 Genfersee	11.49	11.51
5 Ostschweiz	8.29	8.30
6 Zentralschweiz	7.73	7.70
7 Bern	1.57	1.57
8 Westschweiz	1.37	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 %	31.03.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	24.35	20.85
2 Südschweiz ²	18.79	19.81
3 Nordwestschweiz	19.02	19.10
4 Genfersee	13.34	14.06
5 Ostschweiz	11.76	11.93
6 Zentralschweiz	8.33	9.52
7 Bern	2.35	2.55
8 Westschweiz	2.06	2.18
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	43.89	43.96
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	41.17	41.23
3 Gemischte Bauten	7.68	7.70
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.26	7.11
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	51.50	51.53
2 Verkauf	17.45	17.44
3 Büro	13.58	13.59
4 Gewerbe	8.28	8.27
5 Kino und Gastronomie	3.33	3.33
6 Parking	2.99	2.97
7 Lager	2.87	2.87
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2020

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	4190	61
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	2911	2017–2019	06.06.2017	16070	152
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	20190	214
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4250	37
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2480	24
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3030	26
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2360	23
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2430	25
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2400	24
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1400	17
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a-o, 54	14461	19182	2011–2014	01.01.2019	77730	728
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3532	4778	1987	01.01.2019	10140	122
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	15120	135
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4232	3064	1993	01.01.2019	22080	247
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6256	5132	1986	01.11.2018	66760	483
Liebefeld, Fuchsweg 12	386	447	1961	01.11.2018	2400	22
Manno, Via Norello 17a	2651	2922	2008	01.10.2017	9370	74
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1285	1961	01.11.2018	2390	24
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2509	1505	2016	01.03.2018	27720	286
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.2015	3030	28
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3380	33
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4290	37
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	241	vor 1920	15.11.2015	3650	35
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.2015	1790	21
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1740	3530	2010	15.11.2015	6410	68
Trimbach, Baslerstrasse 81	1174	918	1960	01.12.2015	5880	66
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	9780	160
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2592	22
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3874	1972	01.01.2019	10860	103
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1570	16
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7260	81
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	7740	75
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1361	1931	01.06.2019	8239	40
Zürich, Hardausstrasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	19985	141
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2012–2015	01.12.2015	177160	1315
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	79015	85237			566126	4965

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2020

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	41 240	457
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	2 798	1987	26.02.2016	2 280	68
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 330	82
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	175 874	2 069
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 750	46
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 580	21
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	93 820	1 139
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 100	131
Liestal, «Rebgarten»	6 552	4 568	2016–2019	01.04.2016	64 366	427
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 290	138
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	27 590	345
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 750	42
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	57 400	73 204			429 970	4 965
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel, Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	6 450	145
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 009	5 270	2010	01.06.2019	30 278	298
Genève, Place Cornavin 10	2 778	381	1958	01.10.2015	29 590	300
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	30 766	600
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 543	4 302	1998	01.06.2019	12 948	161
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 444	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 207	316
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 543	2 429	1991	15.11.2015	3 200	55
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	18 620	224
Solothurn, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	3 080	40
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 131	1920	01.10.2015	28 658	313
Volketswil, Industriestrasse 20	21 975	35 414	2001	01.06.2019	72 771	774
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	23 470	317
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 531	202 620	1943	01.12.2015	117 078	1 767
Zürich, Bahnhofstrasse 32	10 870	3 570	1914–1915	26.07.2016	509 583	682
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 638	1965	01.06.2019	18 574	129
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	164 150	268 588			934 273	6 121
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	49 172	464
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	12 150	140
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	13 060	228
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.2015	5 590	54
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 430	81
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	19 750	217
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 403	2008	01.01.2019	32 990	370
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 752	136
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 356	63
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 147	53
Total gemischte Bauten	34 760	23 102			174 397	1 806

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 31.03.2020

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	–	5 582	2018–2020	01.12.2017	26 447	–
Luzern , Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2019–2021	01.10.2015	53 923	–
Martigny , Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2020	29.11.2017	29 973	–
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	8 980	–
Thônex , Route de Jussy	191	14 333		04.12.2015	34 350	4
Visp , Litternagrund	–	5 650		01.10.2019	11 119	–
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	191	66 420			164 792	4
Gesamttotal	335 516	516 551			2 269 558	17 861

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.

