

PER 30. SEPTEMBER 2020

QUARTALSBERICHT Q3 2020

SWISS
PRIME
ANLAGE
STIFTUNG

SPA Immobilien Schweiz

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	30.09.2020
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 382.5
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	80
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	7
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 392.2
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 173.94
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 183.33
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 164.55
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.09
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	25.51
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	29.26
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	2.50²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2020

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 3. QUARTAL 2020

Allgemeines

- **Abschluss der 6. Emission «SPA Immobilien Schweiz»:** Die Emission schliesst mit einem Volumen von rund CHF 69 Millionen erfolgreich ab.
- **Covid-19 Auswirkungen:** Die Vereinbarungen mit den betroffenen Mietern konnten weitestgehend abgeschlossen werden. Der Einmaleffekt aus gewährten Mietzinsreduktionen und Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich aktuell auf ca. 1.9% des Soll-Mietertrags. Die weitere Entwicklung sowie die potentiellen, kurz- und mittelfristigen Auswirkungen auf die Immobilienstrategie werden weiterhin aktiv verfolgt, beurteilt und Massnahmen zeitnah umgesetzt.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Der Leerstand konnte per 30. September 2020 mit 4.09% gegenüber dem Halbjahr (4.17%) weiter gesenkt werden (Ende 2019: 4.95%). Im 3. Quartal wurden mehrere kleinere und mittelgrosse Gewerbeflächen erfolgreich vermietet.
- **Fertigstellung Neubauprojekt «Neugstadig»:** In Liestal im Kanton Baselland ist das Entwicklungsprojekt unter der Führung von Swiss Prime Site Solutions termingerecht per August 2020 fertiggestellt worden. Sämtliche Wohnungen sind per Bezugsdatum 1. September 2020 vermietet, die Vermietungsquote über das gesamte Projekt liegt bei 93%. Ankermieter im Erdgeschoss des Neubaus bilden die beiden Retailer Otto's und Denner.
- **Nachhaltigkeit:** Alle Liegenschaften sind auf eine mögliche Photovoltaikanlage überprüft sowie alle Heizungsträger systematisch untersucht worden.

Acquisitions & Sales

- **Kauf Ostermündigen:** Ende August 2020 erwarb die SPA ein Dienstleistungsgebäude in Ostermündigen (sehr zentrale Lage direkt neben dem Bahnhof) für rund CHF 95 Millionen. 93% der Mieterträge sind durch die Ankermieter Migros und TCS langfristig gesichert. Die Soll-Mietzinsträge betragen CHF 3.6 Millionen. Dadurch wird das Portfolio geographisch weiter diversifiziert und der Anteil in der attraktiven Arbeits- und Wohnregion Bern gestärkt.
- **Bevorstehender Kauf Bern:** Weiter steht der Kaufabschluss des einzigartigen Alterszentrum Viktoria (Betreiber Tertianum) in Bern kurz bevor. Das Grundstück in der Stadt Bern umfasst 14 000m² und wird Alleineigentum der SPA.

Development & Construction

- **Luzern – Tribsche:** Intercity Vermarktung AG Luzern hat Ende September 2020 damit begonnen, die Flächen zu bewerben. Dazu wurde auch die Website www.tribsche.ch lanciert. Die Resonanz bei den Zielgruppen ist bereits nach kurzer Zeit spürbar. Die Bauarbeiten sind im Zeitplan.
- **Luzern – Tribsche 2:** Ende Oktober 2020 startet die Planung für die 2. Etappe des Entwicklungsprojekts «Tribsche».
- **Zürich – Eco-Living Bucheggstrasse:** Die Planung des Eco-Living Projekts hat im Oktober 2020 begonnen. Es handelt sich um einen Neubau mit 25 Wohnungen.
- **Zürich – Leuenhof:** Die Privatbank Pictet bezahlt für die Büroflächen in den Obergeschossen seit Juli 2020 Miete. Der Mieterausbau befindet sich in der finalen Phase. Die Übergabe der Flächen findet wie geplant Anfang November 2020 statt.

Ausblick

- **Zürich – Leuenhof:** Starkoch Nenad Mlinarevic zieht diesen Winter temporär mit einem Gastrokonzept in den prestigeträchtigen Leuenhof an der Bahnhofstrasse 32. Das [Pop-up-Restaurant](#) in der ehemaligen Schaltherhalle der Bank Leu wird vom 20. November 2020 bis 13. Februar 2021 mit Kunst, Kulinarik und Barkultur überraschen.
- **Emissionen im 4. Quartal 2020:** Die Swiss Prime Anlagestiftung führt folgende Emissionen durch:
 - **SPA Immobilien Schweiz:** 4% mit einer Aufstockungsmöglichkeit bis max. 8% (Zeitraum: 26. Oktober 2020 bis 9. Dezember 2020). Die neuen Mittel werden primär für die Finanzierung der attraktiven Zukäufe in Ostermündigen und Bern verwendet.
 - **SPA Living+ Europe:** Erstemission mit einem Anlagefokus von verschiedenen Wohnformen (Senior Living, Student Housing, Micro-Living, Service Apartments) im Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis 22. Dezember 2020.

IM FOKUS

Das Neubauprojekt «Tribtsche» in Luzern setzt neue Akzente

Die Swiss Prime Anlagestiftung realisiert auf einer Baulandreserve für CHF 70 Millionen eine neue Überbauung im Tribtschen-Quartier in Luzern. Die Überbauung setzt sich zusammen aus einem Punkthaus (Bezug voraussichtlich im Sommer 2021) und einem Winkelhaus (Bezug voraussichtlich Anfang 2022). In den beiden siebengeschossigen Gebäuden entstehen 159 1½- bis 4½-Zimmerwohnungen und rund 1 700m² Geschäftsflächen. Die Laden- und Büroflächen mit verschiedenen Grundrissen sind mit grossen Fensterfronten ausgestattet. 1 000m² Fläche wurde bereits an Migros vermietet.

Der hochwertige Innenausbau ermöglicht kreatives Einrichten, Wohnen und Arbeiten. Die grosszügigen Wohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen, Loggien oder Terrassen eröffnen ein breites Spektrum für Lebensraum. Die Küchen und Nasszellen sind mit modernsten Apparaturen und Geräten ausgestattet. Der sorgfältig gestaltete, begrünte Innenhof lädt zum Austausch oder zu Ruhepausen ein.



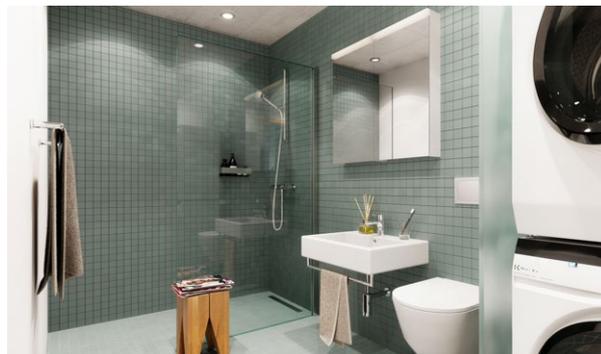
Überbauung «Tribtsche» (Aussenansicht)



Begrünter Innenhof



Lichtdurchfluteter Wohnraum



Visualisierung Badezimmer

Das attraktive Mietangebot wird abgerundet durch eine grosszügige Tiefgarage für Mieter und Besucher sowie einer Velo-einstellanlage im Sockelgeschoss.

Das Neubauprojekt entsteht wenige Minuten vom Hauptbahnhof Luzern und ermöglicht einen optimalen Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und an den Autobahnanschluss A2. Die Nähe zu Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Trainingscenter, Vitaparcours oder den Badeanstalten Tribtschen oder «Ufschöttli» am Vierwaldstättersee entsprechen den heutigen Ansprüchen moderner Urbanität. Auch das KKL befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Bezüglich Nachhaltigkeit steht der Neubau exzellent da. Das Gebäude wird nach Minergie Standard zertifiziert. Die Dächer werden mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und das Heizen erfolgt mit Fernwärme.

PORTFOLIO ALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	40.36	41.73
2 Südschweiz ²	13.96	14.21
3 Nordwestschweiz	13.54	13.61
4 Genfersee	11.17	11.51
5 Ostschweiz	7.95	8.30
6 Zentralschweiz	7.86	7.70
7 Bern	3.84	1.57
8 Westschweiz	1.32	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 %	30.09.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	26.22	20.85
2 Nordwestschweiz	18.99	19.10
3 Südschweiz ²	18.05	19.81
4 Genfersee	12.70	14.06
5 Ostschweiz	11.82	11.93
6 Zentralschweiz	8.00	9.52
7 Bern	2.25	2.55
8 Westschweiz	1.97	2.18
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	42.17	43.96
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	39.10	41.23
3 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	9.87	7.11
4 Gemischte Bauten	8.86	7.70
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	52.05	51.53
2 Verkauf	16.45	17.44
3 Büro	13.94	13.59
4 Gewerbe	8.22	8.27
5 Kino und Gastronomie	3.42	3.33
6 Parking	3.15	2.97
7 Lager	2.77	2.87
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2020

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	183
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3243	2017–2019	06.06.2017	16070	453
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	20550	643
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4345	110
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2420	71
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3090	80
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2389	70
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2473	75
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2668	69
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1454	48
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a-o, 54	14461	19182	2011–2014	01.01.2019	77870	2167
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3532	4778	1987	01.01.2019	10220	367
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	15210	406
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4232	3064	1993	01.01.2019	22860	740
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6277	5132	1986	01.11.2018	69360	1445
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2468	65
Manno, Via Norello 17a	2651	2922	2008	01.10.2017	9365	231
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1285	1961	01.11.2018	2232	71
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2509	1505	2016	01.03.2018	28070	852
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.2015	3025	84
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3474	99
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4407	113
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	vor 1920	15.11.2015	3726	106
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.2015	1812	62
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	6629	206
Trimbach, Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6163	195
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	9970	507
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2681	66
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11030	310
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1620	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7338	242
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	7899	221
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1361	1931	01.06.2019	8313	123
Zürich, Hardausstrasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	20660	426
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2012–2015	01.12.2015	178800	3931
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	79125	85567			574869	14883

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2020

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	1 371
Court , Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 295	203
Couvet , Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 351	245
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	175 540	6 206
Ecublens , Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 770	138
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 591	63
Glion , Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	92 740	3 418
Heimenschwand , Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 090	394
Liestal , «Rebgarten»	6 552	3 990	2016–2019	01.04.2016	64 680	1 286
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 324	413
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	27 700	1 036
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 893	127
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	57 400	73 455			429 804	14 901
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel , Horbургstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	6 711	435
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	30 260	896
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	30 470	821
Luzern , Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	34 062	1 801
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 170	498
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 200	1 244
Schleitheim , Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 210	166
Solothurn , Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	18 750	672
Solothurn , Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	3 108	122
St. Gallen , Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 835	936
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	72 980	2 355
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 216	1 791	1969/2014	01.01.2019	23 360	950
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 916	190 420	1943	01.12.2015	97 865	5 537
Zürich , Bahnhofstrasse 32	10 986	3 570	1914–1915	26.07.2016	520 471	3 552
Zürich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 060	387
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	164 897	256 436			931 512	20 372
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	49 900	1 448
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	11 760	421
Genève , Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	13 790	686
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.2015	5 684	157
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 498	242
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2018–2020	01.12.2017	34 207	177
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	19 930	655
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 423	10 329	2008	01.01.2019	32 950	1 112
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	18 520	408
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 670	188
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 199	159
Total gemischte Bauten	39 727	28 610			211 108	5 653

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 30.09.2020

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						
Luzern, Weinberglistrasse, Neubau	–	6 304	2019–2021	01.10.2015	62 056	–
Martigny, Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2021	29.11.2017	37 516	–
Ostermundigen, Poststrasse 1	–	5 044	2021	24.08.2020	55 530	–
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	2022	04.12.2015	36 038	10
Visp, Litternagrund	–	6 917	2023	01.10.2019	11 018	–
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe	–	12 200	2022	01.12.2015	23 746	–
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	159	79 351			235 233	10
Gesamttotal	341 308	523 419			2 382 526	55 820

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.

