

PER 31. DEZEMBER 2020

QUARTALSBERICHT Q4 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 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 ²
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	88
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	7
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04
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 Berechnung für 460 Tage

² Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Anfang März 2021 publiziert.

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 4. QUARTAL 2020

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das Berichtsjahr 2020 trotz anspruchsvollem Marktumfeld mit erfreulichen Resultaten ab.
- Die Anlagerendite stieg im aktuellen Geschäftsjahr auf 3.68% (Vorjahr 3.51%). Somit ist die realisierte Performance auch während der Wachstumsphase und trotz den negativen Covid-19 Implikationen steigend und im Zielbereich von 3.0 bis 4.0%. Unter Ausklammerung der beiden Einmaleffekte (Steuern 2019 und 2020, Covid-19) beträgt die Rendite 3.56% (3.34%).
- Die Zukäufe im 2. Halbjahr 2020 und das aktive Immobilienmanagement führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienbestandes um 13.5% von CHF 2 265.6 Mio. per 31. Dezember 2019 auf CHF 2 572.1 Mio. per 31. Dezember 2020.
- Die vom 26. Oktober bis 9. Dezember 2020 durchgeführte 7. Emission wurde mit einem Erlös von CHF 92.3 Mio. erfolgreich abgeschlossen. Somit flossen im abgelaufenen Geschäftsjahr aus zwei Emissionen insgesamt über CHF 160 Mio. der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» zu.
- Die Anzahl der investierenden Vorsorgeeinrichtungen erhöhte sich von 283 auf 291 (bzw. über 300 Vorsorgelösungen).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Der Leerstand konnte 2020 mit 4.02% gegenüber 2019 (4.95%) deutlich gesenkt werden. Im 4. Quartal 2020 haben hauptsächlich die Vermietung von kleineren Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Vermietungserfolg des Neubauprojekts «Neugstadig» zur Reduktion der Leerstandsquote beigetragen.
- **Nachhaltigkeit – Elektromobilität:** Zusammen mit Wincasa wurden Bestandsliegenschaften auf das Potenzial von Ladestationen für Elektromobilität analysiert. Diese werden nun schrittweise umgesetzt.
- **Covid-19 / 2. Welle:** In der sogenannten «zweiten Welle» der Corona-Pandemie wurden bisher wenig Gesuche für Mietzinsreduktionen eingereicht. Ein Grund dafür ist die vom Bund verabschiedete Härtefallverordnung. Die Gewährung von Hilfsbeiträgen obliegt dabei den Kantonen.

Acquisitions & Sales

- **Sacheinlage:** Zum ersten Mal führte die SPA eine Sacheinlagen-Transaktion durch. Von der PVK der Stadt Bern wurden im Tausch zu NAV-Anteilen vier Wohnliegenschaften im Kanton Bern übernommen.
- **Wohnportfolio:** Bei den Kaufobjekten handelt es sich um drei Mehrfamilienhäuser in Thun, Goldau und Lenzburg. Die Immobilien mit einer Bruttorendite von über 4% ergänzen per Dezember 2020 das Portfolio der SPA und erhöhen den Wohnanteil.
- **Alterszentrum Viktoria in Bern:** Der Kaufabschluss des einzigartigen Alterszentrum wurde Mitte November 2020 vollzogen. Das Grundstück in der Stadt Bern mit 14 000m² wird ab Januar 2021 Alleineigentum der SPA. Betreiberin des Alterszentrum mit einem langfristigen Pachtvertrag ist die Tertianum Gruppe.
- **Wohnüberbauung in Schüpfheim:** Anfang Dezember 2020 erwarb die SPA fünf Wohnhäuser in Schüpfheim. Die 45 Wohnungen wurden im Minergie-Standard erbaut und 2012 fertiggestellt. Die Liegenschaften werden Anfang 2021 ins Portfolio überführt.

Development & Construction

- **Luzern – «Tribtsche 2»:** Ende Oktober 2020 hat die Planung für die 2. Etappe des Entwicklungsprojekts «Tribtsche» mit ca. 90 Wohnungen begonnen.
- **Visp – Litterna:** Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wurde optimiert und das Projekt an den Totalunternehmer Eiffage vergeben. Der Gemeinderat hat im Dezember 2020 das Baugesuch bewilligt und eine einzelne Einsprache abgewiesen. Der Beschwerdeführer zieht die Einsprache an den Staatsrat weiter. Der Baustart ist nun frühestens für April 2021 vorgesehen.
- **Zürich Bucheggstrasse (Eco-Living):** Das Vorprojekt wird Ende Januar 2021 abgeschlossen und die Baueingabe ist für Q2 2021 geplant. Beim Projekt wird insbesondere Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung berücksichtigt.
- **Zuchwil – Riverside, «Vogelnest»:** Beim Projekt handelt es sich um einen zweigeschossigen Bürokubus aus Holz und Glas. Dieser ist als Aufbau auf eine bestehende Lagerhalle geplant. Das Baugesuch wurde am 2. November 2020 eingereicht. Zwei derzeitige Riverside-Mieter haben den Mietvertrag bereits unterschrieben.
- **Zürich – «Leuenhof»:** Der Spitzenkoch Nenad Mlinarevic hat in der Vorweihnachtszeit die geschichtsträchtige Schaltherhalle mit einem zeitlich begrenzten Pop-Up-Restaurant belebt. Für einen Grossteil der Schaltherhalle sowie für Flächen hin zur Bahnhofstrasse wurden mit zwei internationalen Luxusbrands langfristige Mietverträge unterzeichnet. Die Vermarktung der restlichen Erdgeschossflächen trifft ebenfalls auf reges Interesse.

Ausblick

- Der geprüfte Jahresbericht 2020 erscheint Anfang März 2021.
- Die 5. Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung findet am Donnerstag, 15. April 2021 statt. Aufgrund der aktuellen Corona Situation ist noch offen, in welcher Form diese durchgeführt wird.
- Die 1. Emission der neuen Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» wurde am 22. Dezember 2020 erfolgreich abgeschlossen. Der Zufluss an Neukundengelder betrug CHF 38.0 Mio. Die neue Anlagegruppe arbeitet mit Capital Commitments. Somit sind Zeichnungen jederzeit möglich. Alle Informationen und Dokumente dazu sind [hier](#) einsehbar.

IM FOKUS

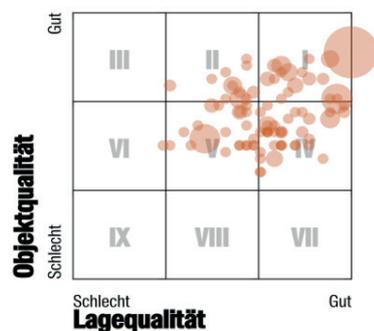
Portfolio-Bewertung durch Wüest Partner per Ende 2020

Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Anlagestiftung weist per Ende 2020 einen Wert von CHF 2.57 Mrd. auf. Seit dem 30. Juni 2020 ist der Marktwert des Portfolios um CHF 260 Mio. gestiegen. Der Haupttreiber dafür sind die neun Liegenschaften, die im 2. Halbjahr 2020 akquiriert wurden. Diese machen rund 75% des Portfolioanstiegs aus. Der Rest sind Aufwertungen resultierend je hälftig aus den Bestandsimmobilien und den Bauprojekten.

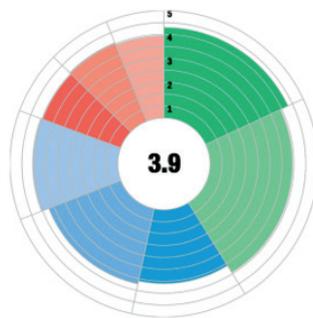
Bei den Bestandsliegenschaften erfolgten die höchsten Aufwertungen in Zentrumsgebieten wie Zürich oder Basel. Die grösste absolute Soll-Ertragssteigerung verzeichnet die Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich. Diese ist auf den erfolgreichen Abschluss von zwei langjährigen Mietverträgen mit international bekannten Labels im Luxussegment zurückzuführen. Der durchschnittliche Diskontierungssatz hat um 4 Basispunkte abgenommen und liegt per 31. Dezember 2020 neu bei 2.76%.

Wüest Partner ist seit Januar 2020 der Erstbewerter der «SPA Immobilien Schweiz» und löste Jones Lang LaSalle sowie Ernst & Young ab. Damit wird das gesamte Portfolio durch einen Bewerter beurteilt. Dies ermöglicht einen einfachen und konsistenten Vergleich der Portfolio-Entwicklung über die Zeit. Als Zweitbewerter ist PricewaterhouseCoopers mandatiert. Aus regulatorischer Sicht ist bei gewissen Transaktionen (Sacheinlagen oder Transaktionen mit Nahestehenden) eine Zweitbewertung notwendig.

Wüest Partner bewertet jede Liegenschaft mit einem Rating bestehend aus Lage- und Objektqualität. Das Gesamtrating des Portfolios, inklusive auf Seite 4 genannten Akquisitionen, hat sich im Vergleich zu der Bewertung per 30. Juni 2020 nicht verändert und liegt nach wie vor bei 3.9. Die Einordnung der einzelnen Liegenschaften nach Lage- und Objektqualität ist in der nachfolgenden Marktmatrix ersichtlich.



Marktmatrix per 31.12.2020



Qualitätsprofil per 31.12.2020

Gesamtnote	3.9	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.3	44
Mikrolage	3.9	56
Objekt	3.8	38
Nutzung	3.6	30
Standard	3.7	39
Zustand	4.1	29
Investment	4.0	19
Vermietbarkeit	4.0	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	3.9	31

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

PORTFOLIO ALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	38.42	41.73
2 Südschweiz ²	13.13	14.21
3 Nordwestschweiz	13.12	13.61
4 Genfersee	10.50	11.51
5 Zentralschweiz	8.36	7.70
6 Ostschweiz	7.33	8.30
7 Bern	5.34	1.57
8 Westschweiz	3.80	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 %	31.12.2020	31.12.2019
1 Zürich ¹	27.04	20.85
2 Nordwestschweiz	19.08	19.10
3 Südschweiz ²	17.69	19.81
4 Genfersee	12.56	14.06
5 Ostschweiz	11.54	11.93
6 Zentralschweiz	7.83	9.52
7 Bern	2.21	2.55
8 Westschweiz	2.05	2.18
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	41.70	43.96
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	37.05	41.23
3 Gemischte Bauten	10.89	7.70
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	10.36	7.11
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2020	31.12.2019
1 Wohnbauten	53.96	51.53
2 Verkauf	16.11	17.44
3 Büro	12.91	13.59
4 Gewerbe	7.66	8.27
5 Parking	3.39	2.97
6 Kino und Gastronomie	3.29	3.33
7 Lager	2.68	2.87
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2020

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	4239	243
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3243	2017–2019	06.06.2017	16310	608
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	20630	854
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4452	148
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2503	96
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3211	106
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2489	93
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2565	100
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	2779	92
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2736	6008	1992	31.12.2020	12690	–
Brügg, Sonnhalde 9	309	612	1949	01.11.2018	1461	65
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14461	19182	2011–2014	01.01.2019	78790	2885
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3532	4778	1987	01.01.2019	10340	490
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	15420	541
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4242	3064	1993	01.01.2019	22620	985
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6277	5132	1986	01.11.2018	70750	2013
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2358	1879	1968	31.12.2020	14950	–
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1338	2459	1960	31.12.2020	6734	–
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2425	87
Manno, Via Norello 17a	2651	2922	2008	01.10.2017	8939	290
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	518	1285	1961	01.11.2018	2320	96
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2509	1505	2016	01.03.2018	27590	1134
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	vor 1920	15.11.2015	3148	111
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3513	131
St. Gallen, Konkordiasstrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4433	151
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	vor 1920	15.11.2015	3798	141
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	vor 1920	15.11.2015	1835	83
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	6812	276
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	7971	–
Trimbach, Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6200	260
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	7655	–
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	10050	667
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2695	87
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	4944	–
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11130	414
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1594	62
Windisch, Kestenbergrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7470	323
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1266	2606	1989	31.12.2020	5800	–
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	8189	295
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	804	1361	1931	01.06.2019	7826	164
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	21660	567
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8 / Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2012–2015	01.12.2015	182400	5232
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	91597	105706			643330	19891

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2020

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	42 390	1 828
Court, Rue du Temple 1, 3	1 247	3 627	1987	26.02.2016	2 314	271
Couvet, Rue du Parc 19	867	1 497	1987	24.02.2016	3 350	326
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930–2009	05.07.2017	172 970	8 275
Ecublens, Chemin des Crêts 28 / Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	2 929	185
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 503	84
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880–1991	05.07.2017	91 870	4 557
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 160	526
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2016–2019	01.04.2016	66 340	1 829
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	1 923	1 500	1987	01.03.2016	3 345	551
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 130	1 381
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	3 967	170
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	57 400	73 455			429 268	19 983
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel, Horburgstrasse 105	2 511	919	1964	05.08.2016	7 472	580
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 008	5 270	2010	01.06.2019	29 680	1 198
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 490	1 095
Luzern, Weinberglistrasse 4 / Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	32 700	2 396
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 542	4 302	1998	01.06.2019	13 270	659
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 450	2 386	1960/1971	01.06.2019	29 350	1 611
Schleitheim, Breitestrasse 34	1 543	2 431	1991	15.11.2015	3 213	235
Solothurn, Hauptgasse 64, «La Couronne Hotel Restaurant»	2 315	1 225	1772	06.08.2015	18 590	896
Solothurn, Seilergasse 4, «Atelier La Couronne»	609	354	1928	01.02.2016	3 072	162
St. Gallen, Bohl 1 / Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 690	1 249
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	72 600	3 138
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 500	1 284
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 637	190 420	1943	01.12.2015	100 300	7 357
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1914–1915	26.07.2016	543 170	5 732
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 670	516
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	163 640	256 436			952 767	28 106
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28 / Oberdorfstrasse 2, 4	8 839	4 942	2016	01.06.2019	49 750	1 942
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 267	2 389	1988	01.01.2019	11 380	559
Genève, Quai du Seujet 30	2 748	390	1984	01.10.2015	15 340	915
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	vor 1920	15.11.2015	5 855	210
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 598	409	1938	01.12.2017	6 293	317
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2018–2020	01.12.2017	35 670	499
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 557	10 604	2020	17.12.2020	66 830	93
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3 / Langgasse 9, 11, 13 / Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 100	873
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 110	1 480
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	18 520	545
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	9 927	251
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 403	212
Total gemischte Bauten	50 203	39 214			280 178	7 895

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 31.12.2020

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	75 410	–
Martigny, Rue du Léman 24	–	6 838	2018–2021	29.11.2017	42 410	–
Ostermundigen, Poststrasse 1	–	5 044	2021	24.08.2020	61 690	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau / Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 524	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	38 730	13
Visp, Litternagrund	–	6 917	2023	01.10.2019	12 910	–
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe	–	12 200	2022	01.12.2015	25 890	–
Total Bauland einschl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	–	79 351			266 564	13
Gesamttotal	362 841	554 162			2 572 107	75 889

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.

