

PER 30. SEPTEMBER 2021

QUARTALSBERICHT Q3 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% 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	30.09.2021
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 881.4
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	88	87
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	7	7
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 888.3
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 246.29
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 256.26
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 236.32
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02	3.48
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74	28.96
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04	31.97
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	4.96²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2021

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 3. QUARTAL 2021

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 3. Quartal 2021 mit einer sehr erfreulichen kumulierten Anlagerendite von 4.96% (Q3 2020: 2.50%) ab.
- Die erfolgten Transaktionen und Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienbestandes auf CHF 2881.4 Mio. (Q3 2020: CHF 2382.5 Mio.).
- Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz verfügt über einen ausgezeichneten WAULT von 6.9 Jahren (ganzes Portfolio) bzw. 9.9 Jahren (ohne traditionelles Wohnen und Parkplätze).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt per 30.09.2021 neu bei tiefen 3.48% (30.09.2020: 4.09%).
- **Covid-19 / 2. Welle:** Die Mietzinsreduktionsanfragen seitens Mieterschaft wurden bearbeitet und führen zu einem einmaligen Mietzinsausfall von lediglich CHF 0.235 Mio. oder 0.35% des Soll-Mietertrags.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Die Implementierung von GRESB und UNPRI schreitet voran. Das erste Reporting ist ab 2022 geplant. In der Zwischenzeit werden Investitionen nach verschiedenen ESG-Kriterien in Projekten wie auch im Bestand sowie bei Zukäufen identifiziert und realisiert (u.a. PV-Anlagen und E-Mobility-Parkplätze).

Acquisitions & Sales

- **Akquisitionen:** Nach dem Erwerb der Objekte in Wollerau und Saint-Aubin (ca. CHF 50 Mio.) konnten im 3. Quartal weitere Liegenschaften erfolgreich ins Portfolio der SPA Immobilien Schweiz überführt werden. Mit dem Zukauf von zwei Objekten in Riedikon-Uster und in Genf erhöht sich der Soll-Mietertrag um rund CHF 2.3 Mio.
- **Mehrfamilienhäuser in Riedikon-Uster:** Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Wohnsiedlung mit sechs Mehrfamilienhäusern in Riedikon-Uster. Sie verfügt über 52 attraktive Wohneinheiten, eine Tiefgarage und einen attraktiven Quartiertreff im Zentrum der Überbauung.
- **Liegenschaft im Genfer Zentrum:** Die Liegenschaft befindet sich im Genfer Stadtteil Pâquis, am rechten Ufer des Genfersees, gleich hinter dem prestigeträchtigen Hotel Beau-Rivage. Das Objekt verfügt über eine ausgezeichnete Lage und ist nur wenige Meter vom See und dem «Jet d'eau», dem Genfer Wahrzeichen, entfernt.
- **Sales:** Per 1. Juli 2021 respektive 1. August 2021 konnten sechs nicht-strategische Liegenschaften (Court, Couvet, Münsingen, Brügg, Schleithem und Arbon) erfolgreich verkauft werden. Der Gesamterlös konnte ca. 40% über dem aktuellen Fair Value abgeschlossen werden.

Development & Construction

- **Luzern – «Tribtsche 1»:** Das Punkthaus wurde am 22. Juni 2021 an die Mieter übergeben. Alle 45 Wohnungen sind vermietet. Die Winkelhaus-Wohnungen werden ab Februar 2022 bezugsbereit sein. Rund 50% sind bereits vermietet. Die Eröffnung der Migros, welche die Fläche im Erdgeschoss gemietet hat, fand am 14. Oktober statt. Weiter konnte ein langfristiger Mietvertrag mit einer lokalen Bäckerei abgeschlossen werden.
- **Martigny – «LaBastida»:** Der Neubau nahe des Bahnhofs Martigny mit Mietwohnungen und einer modernen Altersresidenz wurde wie geplant im Juni 2021 fertiggestellt. Lesen Sie mehr dazu in der Rubrik «Im Fokus».
- **Ostermundigen – Geschäftshaus:** Die Swiss Prime Anlagestiftung hatte Ende August 2020 das Neubauprojekt erworben. Das Geschäftshaus wurde nun fertiggestellt. Lesen Sie mehr dazu in der Rubrik «Im Fokus».
- **Visp – «Litterna»:** Die Einsprache gegen die Überbauung «Litterna» mit vier Wohnhäusern konnte mit einer Einigung beigelegt werden. Im Herbst 2020 hätte gemäss erster Planung der Baustart erfolgen sollen. Eine Einsprache gegen das Baugesuch verhinderte jedoch den Baustart. Dieser erfolgt nun im Oktober 2021. Insgesamt werden 138 Wohnungen zwischen 1.5 – und 5.5-Zimmer realisiert.
- **Zuchwil – «Riverside»:** Die Realisierung und Vermietung der 140 Neubauwohnungen verläuft weiterhin sehr positiv. Der Bezug der ersten beiden von insgesamt fünf Häusern fand im Oktober statt. Bereits sind über 90% der Wohnungen vermietet. Es wird damit gerechnet, dass bei Bauvollendung im Herbst 2022 die Überbauung vollvermietet sein wird.

Ausblick

- **Zürich – «Leuenhof»:** Die Schalterhalle im Erdgeschoss des Leuenhofs wurde in den vergangenen 18 Monaten mit grossem Erfolg vermietet. Die Schweizer Haute Horlogerie-Manufaktur Audemars Piguet wird Anfang 2022 die ehrwürdige Schalterhalle mit ihren neu knapp 800m² Fläche beziehen. Die SPA freut sich sehr über den langfristigen Vertragsabschluss. Die Eröffnung findet voraussichtlich im Februar 2022 statt. Auch die verbleibenden Erdgeschossflächen entlang der Zeugwartgasse wurden langfristig an ein Beauty-Unternehmen vermietet. Die per Januar 2022 verfügbare Fläche an der Bahnhofstrasse wurde neu positioniert und an einen Schweizer Luxusgüterkonzern vermietet.
- **Emission:** Die 9. Emission schloss am 15. Oktober 2021 mit einem Volumen von CHF 249 Millionen sehr erfolgreich ab.

IM FOKUS

Projektabschluss Geschäftshaus in Ostermundigen (BE)

Die Swiss Prime Anlagestiftung hatte Ende August 2020 das Neubauprojekt erworben. Das Geschäftshaus wurde nun in sehr guter Qualität erfolgreich abgenommen und übergeben. Es liegt direkt am Bahnhof Ostermundigen und verfügt über einen optimalen Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und gewährleistet eine hohe Passantenfrequenz. Mit diesem Objekt bauen wir unser Portfolio mit Liegenschaften an Premiumlagen weiter aus und verbessern die regionale Diversifikation.

Rund 90% der Mieterträge sind durch die Ankermieter Migros und TCS langfristig gesichert. Verhandlungen mit weiteren potenziellen Mietern sind im Gange.

Auch bezüglich Nachhaltigkeit erfüllt das Gebäude hohe Ansprüche. Das Dach ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Zudem wird mit Fernwärme geheizt. Die Gebäudestruktur lässt flexible Anpassungen an den Grundrissen zu. Die grosszügigen Aussenterrassen laden zum Verweilen ein und sind attraktiv begrünt.



Aussenansicht Geschäftsgebäude



Terrasse Attikageschoss

Projektabschluss Wohn- und Pflegezentrum in Martigny (VS)

Der Neubau nahe des Bahnhofs Martigny mit Mietwohnungen und einer modernen Altersresidenz wurde wie geplant im Juni 2021 fertiggestellt. Tertianum hat den Betrieb der Residenz ab 1. Juli 2021 aufgenommen. Von den 28 Wohnungen sind mehr als die Hälfte bereits vermietet und teilweise bereits bezogen. Für die restlichen Gewerbeflächen werden derzeit Verhandlungen mit Interessenten geführt.

Die 28 Mietwohnungen bieten verschiedene Wohnungstypologien von 2 bis 4 Zimmern. Alle öffnen sich zu einer Aussenerweiterung in Form von Loggias oder Penthouse-Terrassen. Der Teil des Gebäudes in welchem die Altersresidenz von Tertianum liegt, verfügt über 68 Pflegezimmer und 39 Seniorenwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern. Das gesamte Gebäude entspricht strengen baulichen und architektonischen Normen, um die Nutzung und den Zugang zu allen Räumen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Behinderungen zu gewährleisten.

Auf dem Dach befindet sich eine grosszügige Terrasse, die allen Mietern, Bewohnern und Besuchern des Gebäudes als Aussenbereich dient, soll den Austausch und die sozialen Beziehungen fördern. Das Gebäude ist Minergie®-konform, an ein Fernwärmenetz angeschlossen und verfügt über Photovoltaikanlagen auf dem Dach. Komfortlüftung und Dreifachverglasung sind ebenfalls Teil des Ausbaus.



Aussenansicht Martigny «La Bastida»



Terrasse mit Spielplatz

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2021	31.12.2020
1 Zürich ¹	36.10	38.42
2 Nordwestschweiz	12.43	13.12
3 Südschweiz ²	12.16	13.13
4 Genfersee	11.31	10.50
5 Zentralschweiz	9.59	8.36
6 Bern	7.36	5.34
7 Ostschweiz	6.56	7.33
8 Westschweiz	4.49	3.80
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2021	31.12.2020
1 Zürich ¹	26.71	27.04
2 Nordwestschweiz	17.89	19.08
3 Südschweiz ²	15.78	17.69
4 Genfersee	11.16	12.56
5 Ostschweiz	9.42	11.54
6 Zentralschweiz	8.23	7.83
7 Bern	5.76	2.21
8 Westschweiz	5.05	2.05
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	43.60	41.70
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	36.84	37.05
3 Gemischte Bauten	11.91	10.89
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7.65	10.36
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	55.46	53.96
2 Verkauf	15.01	16.11
3 Büro	13.13	12.91
4 Gewerbe	6.59	7.66
5 Parking	3.95	3.39
6 Kino und Gastronomie	3.15	3.29
7 Lager	2.71	2.68
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Wohnbauten (Direktvermietung)						
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 810	491
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 456	638
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 856	114
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 682	76
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 351	81
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 706	71
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 675	75
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 063	69
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 881	412
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	80 440	2 170
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 420	370
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	15 930	417
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	24 107	685
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	73 232	1 683
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 070	426
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	6 798	207
Liefelfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 472	66
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	8 928	117
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 010	842
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstr. 1, 3, 5 / Bindenholzstr. 71, 73, 75	4 202	5 548	1995	01.08.2021	34 090	256
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 060	698
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 221	81
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 639	98
St. Gallen, Konkordiasstrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 510	113
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 863	106
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1 880	61
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	6 946	208
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 202	254
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 316	210
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 804	264
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 138	480
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2 797	66
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	4 989	170
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 480	305
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 612	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 655	243
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 987	168
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 760	223
Zürich, Hardausstrasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 040	427
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	186 322	3 904
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	97 074	110 495			698 198	17 391

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	43 330	1 371
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	46 030	1 127
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	171 623	6 300
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 021	138
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 559	63
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 179	3 469
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 395	396
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	66 460	1 641
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	387	1 500	1987	01.03.2016	2 268	297
Martigny, Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 082	551
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	28 915	1 036
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	34 070	209
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 084	128
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	83 226	96 394			558 016	16 726
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 708	427
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 940	906
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	29 982	822
Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	30 983	1 125
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 280	508
Ostermundigen, Poststrasse 1	10 254	5 044	2021	24.08.2020	94 012	235
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 836	1 092
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁴	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015	22 000	793
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 740	938
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	75 266	2 342
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 281	878
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 305	190 420	1943	01.12.2015	103 614	5 612
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 016	3 570	1915	26.07.2016	552 793	6 707
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 010	384
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	172 817	259 049			1 061 445	22 769

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

⁴ Bisher als zwei separate Liegenschaften ausgewiesen

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 859	4 942	2016	01.06.2019	50 904	1 362
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	11 784	400
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 924	921	1995	20.08.2021	39 220	116
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	17 381	678
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 177	157
Liestal , Gestadeckplatz 6	1 597	409	1938	01.12.2017	6 708	223
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	36 750	971
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	67 262	2 100
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 618	657
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 340	1 099
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	17 840	292
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 464	409
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 250	188
Zürich , Waffenzplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 588	161
Total gemischte Bauten	54 777	41 279			343 286	8 813
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten						
Luzern , Weinberglistrasse, Neubau	3 294	6 304	2021	01.10.2015	98 656	276
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 621	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	50 459	–
Visp , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019	13 969	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	3 408	12 200	2022	01.12.2015	37 960	–
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	9 742	65
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6 702	70 097			220 407	341
Gesamttotal	414 596	577 314			2 881 352	66 040

¹ 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.

