

PER 31. DEZEMBER 2021

QUARTALSBERICHT Q4 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	31.12.2021 ²
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 083.0	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0
Liegenschaften	Anzahl	35	42	52	78	88	87
davon Projekte	Anzahl	5	6	6	6	7	6
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 088.1	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 037.44	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.39
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 045.74	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.50
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 029.14	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.28
Leerstandsquote	%	6.99	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44
Fremdfinanzierungsquote	%	3.55	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13
Fremdkapitalquote	%	4.66	26.79	20.23	29.37	30.04	24.31
TER _{ISA} (GAV)	%	0.61	0.60	0.55	0.52	0.49	0.47
TER _{ISA} (NAV)	%	0.78	0.70	0.72	0.74	0.70	0.67
Anlagerendite	%	3.74 ¹	3.23	3.32	3.51	3.68	6.40

¹ Berechnung für 460 Tage

² Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird anfangs April 2022 publiziert

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 4. QUARTAL 2021¹

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das Jahr 2021 voraussichtlich mit einer Spitzenrendite von 6.4% (2020: 3.68) ab.
- Die erfolgten Projektinvestitionen und der Neubewertungseffekt per Ende Jahr führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienbestandes auf CHF 2 965.0 Mio. (2020: CHF 2 572.1 Mio.).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt per 31.12.2021 bei tiefen 3.44% (31.12.2020: 4.02%).
- **Vermietung:** Im letzten Quartal konnten über 74 Wohnungen wiedervermietet werden. Bei den beiden Bestandsliegenschaften in Buttikon und Wittenbach gelang es, durch aktives Vermietungsmanagement Leerstand zu vermeiden. Dazu hat auch die individuelle Mustermöblierung einzelner Wohnungen mit «Homestaging» positiv beigetragen.
- **Übernahme Neubauprojekt «Geschäftshaus Ostermundigen»:** In Ostermundigen (BE) ist das Neubauprojekt termingerecht fertiggestellt worden. Der Ankermieter ist TCS. Der Bezug der Flächen erfolgte im September 2021. Ergänzt wird die Mieterschaft durch eine Filiale von Migros im Erdgeschoss. Der Einzug eines Fitnesscenters im 5.+ 6. Obergeschoss erfolgt im Herbst 2022.
- **Nachhaltigkeit:** Die Heizungssanierung in Lenzburg (Ersatz Öl durch Pelletheizung) wurde im 4. Quartal 2021 abgeschlossen. Eingetroffen ist weiter die Bewilligung für eine Photovoltaikanlage in Liestal, welche im 1. Quartal 2022 realisiert wird.

Acquisitions & Sales

- **Akquisitionen:** Im 4. Quartal 2021 konnte der Erwerb weiterer Liegenschaften erfolgreich beurkundet werden. Mit dem Zukauf der Objekte in Lugano und Bellinzona erhöht sich der Soll-Mietertrag um rund CHF 1.9 Mio. Die Eigentumsübertragung der beiden Liegenschaften erfolgte per 3. Januar 2022.
- **Geschäfts- und Wohnliegenschaft in Bellinzona:** Es handelt sich um eine Büroimmobilie mit acht Wohnungen an hervorragender Lage direkt beim Bahnhof. Die Liegenschaft ist sehr gut unterhalten. Hauptnutzer des Objekts ist die Credit Suisse.
- **Geschäftsliegenschaft in Lugano:** Die Immobilie befindet sich an bester Lage im Zentrum von Lugano und in unmittelbarer Seenähe. Es besteht ein langfristiger Mietvertrag für die gesamte Mietfläche mit der Credit Suisse.

Development & Construction

- **Zürich, Bucheggstrasse:** Im Zentrum dieses Projekts steht die Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung (Baumaterial und Energiequellen). Dazu gehören unter anderem eine PV-Anlage, die Verwendung von nachhaltigem Beton und eine Begrünung der Fassade zum Laubengang. Zudem wird eine SNBS Zertifizierung angestrebt. Die Baubewilligung ist Mitte November 2021 eingetroffen. Der Baustart für die 24 Wohnungen mit flexiblen Wohnflächen im Eco-Living-Stil folgt im Februar 2022.
- **Liestal, Gstadeckplatz:** Im bestehenden Turm der Überbauung «Neugstadig» wurden die leerstehenden Büro-Geschossflächen in Wohnungen umgebaut. Die vier neu entstandenen Apartments (3.5- und 4.5-Zimmer) diversifizieren den Flächenmix der Überbauung weiter.
- **Füllinsdorf, Hammerstrasse:** Bereits im letzten Jahr wurde die Tiefgarage statisch ertüchtigt. Weitere Sanierungsmassnahmen werden nun ausgeführt – so werden im Zuge der Strangsanierung die Küchen und Bäder aller 57 Wohnungen erneuert. Mit der Fertigstellung ist ca. Mitte 2022 zu rechnen.
- **Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse:** Aus dem ehemaligen Bürogeschoss in der Liegenschaft im Zentrum von Affoltern entstehen neun individuelle Wohnungen. Der Umbau ist im Zeitplan und wird ca. Ende März 2022 abgeschlossen sein.

1) Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Anfang April 2022 publiziert.

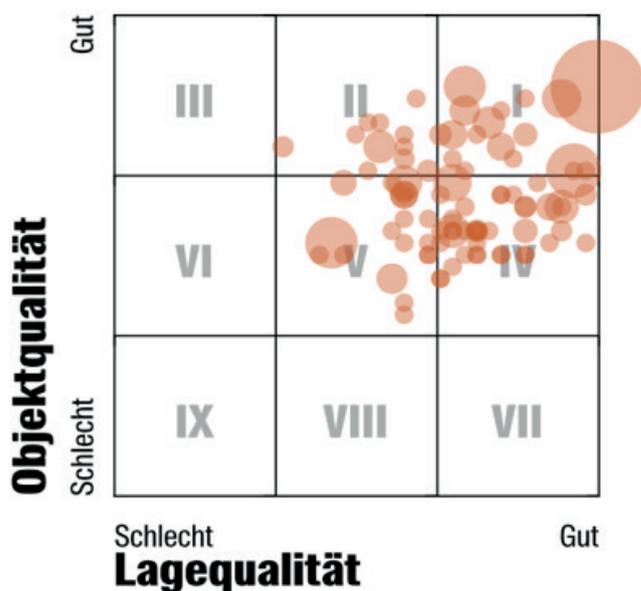
IM FOKUS

Portfolio-Bewertung durch Wüest Partner per 31. Dezember 2021

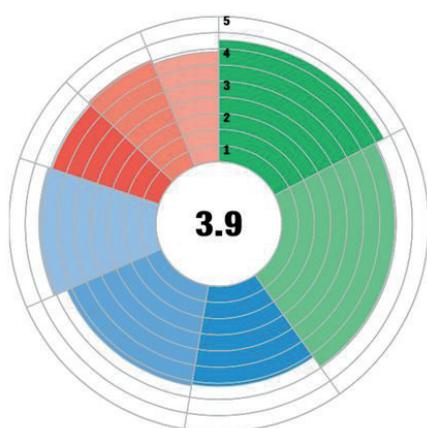
Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Anlagestiftung weist per Ende 2021 einen Wert von CHF 2 965.0 Mio. auf. Seit 30. Juni 2021 (2 800 Mio.) ist der Marktwert des Portfolios um CHF 165 Mio. gestiegen. Die Steigerung setzt sich aus Zukäufen (Genf und Uster), Projektinvestitionen und Kapitalgewinnen aus der Endjahresbewertung zusammen.

Die Kapitalgewinne aus Bewertungen betragen 2021 total CHF 67.2 Mio.

Bei den Bestandsliegenschaften erfolgten die höchsten Aufwertungen in den Zentrumsregionen wie Genf, Zürich und Bern. Die in absoluten Zahlen grösste Soll-Ertragssteigerung verzeichnet die Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich. Zurückzuführen ist dies auf den erfolgreichen Abschluss von drei langjährigen Mietverträgen mit international bekannten Marken im Luxussegment.



Marktmatrix per 31.12.2021



Qualitätsprofil per 31.12.2021

	Note	Gewichtung
Gesamtnote	3.9	
Lage	4.1	40
Makrolage	4.3	43
Mikrolage	4.0	57
Objekt	3.8	40
Nutzung	3.6	31
Standard	3.6	39
Zustand	4.1	29
Investment	3.9	20
Vermietbarkeit	4.0	34
Verkäuflichkeit	4.1	34
Ertragsrisiko	3.9	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2021	31.12.2020
1 Zürich ¹	35.61	38.42
2 Nordwestschweiz	12.87	13.12
3 Südschweiz ²	11.99	13.13
4 Genfersee	11.54	10.50
5 Zentralschweiz	9.73	8.36
6 Bern	7.41	5.34
7 Ostschweiz	6.41	7.33
8 Westschweiz	4.44	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 %	31.12.2021	31.12.2020
1 Zürich ¹	26.57	27.04
2 Nordwestschweiz	17.63	19.08
3 Südschweiz ²	15.77	17.69
4 Genfersee	11.25	12.56
5 Ostschweiz	9.18	11.54
6 Zentralschweiz	8.20	7.83
7 Bern	6.48	2.21
8 Westschweiz	4.92	2.05
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	43.35	41.70
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	36.32	37.05
3 Gemischte Bauten	11.60	10.89
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8.73	10.36
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2021	31.12.2020
1 Wohnbauten	54.62	53.96
2 Verkauf	16.21	16.11
3 Büro	13.34	12.91
4 Gewerbe	6.58	7.66
5 Parking	3.91	3.39
6 Kino und Gastronomie	2.87	3.29
7 Lager	2.47	2.68
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2021

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)						
Arbon , Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11				verkauft		119
Ascona , Via Prà di Vizi 6, 8A	2506	3243	2019	06.06.2017	15790	655
Au SG , Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	21730	851
Bern , Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5079	152
Bern , Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2792	102
Bern , Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3360	108
Bern , Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2748	94
Bern , Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2710	101
Bern , Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3157	92
Boll , Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2736	6008	1992	31.12.2020	12750	550
Brügg , Sonnhalde 9				verkauft		38
Buttikon , Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14461	19182	2014	01.01.2019	82110	2890
Conthey , Rue du Collège 20, 22, 24	3532	4778	1987	01.01.2019	10420	494
Dinhard , Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	16340	540
Füllinsdorf , Hammerstrasse 2, 4	4242	3064	1993	01.01.2019	24960	873
Genève , Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6277	5132	1986	01.11.2018	76620	2245
Goldau , Parkstrasse 26, 28	2358	1879	1968	31.12.2020	15740	570
Lenzburg , Neuhofstrasse 20, 22, 24	1338	2459	1960	31.12.2020	6911	276
Liebefeld , Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2665	88
Liestal , Gestadeckplatz 6 ²	1583	409	1938	01.12.2017	7616	304
Manno , Via Norello 17a	2651	2922	2008	01.10.2017	10020	146
Münsingen , Dorfmatweg 17, 17b				verkauft		50
Neuchâtel , Rue des Usines 37, «La Residence»	2509	1505	2016	01.03.2018	28420	1120
Riedikon-Uster , Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4563	5548	1995	01.08.2021	34170	537
Schöpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4745	5364	2012	01.01.2021	20300	929
St. Gallen , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3284	108
St. Gallen , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3679	131
St. Gallen , Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4526	151
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3886	140
St. Gallen , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1937	82
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	7048	277
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	8641	339
Trimbach , Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6352	277
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	7822	352
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	10330	640
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	2910	88
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	5062	226
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11680	409
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1623	59
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7756	324
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1142	2606	1989	31.12.2020	6060	227
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	9112	297

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

² Klassierung aus gemischten Bauten in Wohnbauten (Direktvermietung) nach Umnutzung

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2021

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
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	24 120	572
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	191 060	5 207
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	99 017	110 904			723 296	23 829
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 115	2016	01.12.2015	43 920	1 828
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	48 890	1 518
Court, Rue du Temple 1, 3				verkauft		181
Couvet, Rue du Parc 19				verkauft		218
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	172 270	8 399
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	3 031	185
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	1 746	84
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	91 180	4 625
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 520	528
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	68 230	2 251
Martigny, Rue du Léman 24 ⁴	9 364	6 838	2021	29.11.2017	55 800	1 101
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 490	1 381
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 650	332
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 223	171
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	82 839	94 894			561 950	22 802
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	7 695	568
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 820	1 208
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 260	1 096
Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribtschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	27 970	1 389
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 320	672
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	97 510	1 139
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 750	1 450
Schleitheim, Breitestrasse 34				verkauft		111
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁵	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	22 010	1 057
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 780	1 250
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	75 290	3 113

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 Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten in Wohnbauten (Betreiber-Modell) nach Neubau

⁵ Bisher als zwei separate Liegenschaften ausgewiesen

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2021

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
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 310	1 171
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 021	190 420	1943	01.12.2015	108 570	7 362
Zürich , Bahnhofstrasse 32	11 185	3 570	1915	26.07.2016	561 660	9 169
Zürich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	19 010	496
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	175 092	259 049			1 076 955	31 250
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 859	4 942	2016	01.06.2019	51 530	1 835
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 130	535
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	19 220	898
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 885	921	1995	20.08.2021	39 270	437
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 189	210
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	37 100	1 267
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	70 620	2 800
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 610	875
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 630	1 461
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 040	438
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 060	543
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 650	251
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 865	216
Total gemischte Bauten	53 142	40 870			343 914	11 767
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten						
Luzern , Weinberglistrasse, Neubau	4 403	6 304	2021	01.10.2015	110 890	555
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15 ²	199	1 500	1987	01.03.2016	2 258	315
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 726	–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	59 660	–
				01.10.2019,		
Visp , Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	15 550	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	3 880	12 200	2022	01.12.2015	51 530	204
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	9 296	65
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8 481	71 597			258 910	1 140
Gesamttotal	418 572	577 314			2 965 025	90 788

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

² Klassierung aus Wohnbauten (Betreiber-Modell) in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten zweck Neubau

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz («SPA Immobilien Schweiz») investiert in der gesamten Schweiz. Neben Wohnliegenschaften stehen ebenfalls Immobilien mit anderen Nutzungen wie Büros, Verkauf, Logistik, Gewerbe und Hotels im Fokus. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Bei der Auswahl der Standorte werden insbesondere den Immobilienmarktzyklen, der Wirtschaftskraft, den Konjunkturprognosen sowie dem politischen, rechtlichen und steuerlichen Umfeld Rechnung getragen. Da die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft sowie das Wertsteigerungspotenzial davon abhängen, werden der Lage und der Qualität der Immobilien grosse Wichtigkeit beigemessen.

Die Immobilien werden primär direkt gehalten. Daneben kann mittels kollektiven Immobilienanlagen (Fondsanteile, Ansprüche von Anlagestiftungen), Immobilieninvestmentgesellschaften und Immobiliengesellschaften ein limitiertes indirektes Immobilienengagement aufgebaut werden.

ANLAGEZIELE

Das Anlageziel besteht darin, einen nachhaltigen Anlageertrag zu erzielen. Diese werden mittels langfristiger Halte- und Bewirtschaftungsstrategien erreicht. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Optimierung der Rendite durch Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte.

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert direkt in Schweizer Immobilien. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Wohn-, Verkaufs- oder Büronutzung.

Als Ergänzung sind auch Anlagen in Immobilien mit anderen Nutzungsarten wie Logistik, Hotel, Gastronomie, Gewerbe und Freizeitanlagen zulässig.

Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität werden bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen.

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

- attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial;
- Vermietung an Mieter mit guter Bonität;
- nachhaltige Ertragssicherung durch langfristig ausgerichtete Mietverträge;
- nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz.

Zudem kann die SPA Immobilien Schweiz Investitionen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte tätigen. Die SPA Immobilien Schweiz investiert ausschliesslich in Bau- und Immobilienprojekte in der Schweiz. Fokussiert wird dabei auf die Entwicklung und Realisation von Immobilienprojekten mit attraktivem Wertschöpfungspotenzial, wobei auch Investitionen in Bauland und der Kauf von bestehenden Immobilien mit Entwicklungspotenzial (insbesondere Umnutzung) getätigt werden können. Die Investitionen erfolgen entweder direkt (direkter Grundbesitz) oder in Form von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften (Portfoliounternehmen) oder Darlehen an Immobiliengesellschaften. Die Anlagen in Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte können nach Massgabe der Anlagerichtlinien – d.h. unter Einhaltung der für das Gesamtportfolio der Anlagegruppe geltenden Diversifikationsvorschriften – in ein einziges Projekt (d.h. ohne Diversifikation) oder in mehrere Projekte bzw. Immobilien ohne Beschränkung einer prozentualen Verteilung oder Nutzung erfolgen.

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



Raffaele Cannistrà
Investor Relations
Telefon: +41 58 317 17 82
raffaele.cannistra@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.

