

PER 31. DEZEMBER 2021

JAHRESBERICHT 2021



INHALT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 4 Vorwort des Präsidenten und Delegierten
 - 8 Organisation des Stiftungsrats und der Kommissionen
 - 9 Rahmenbedingungen 2021 und Ausblick auf das Jahr 2022
 - 11 Bericht der Kommissionen
 - 14 Nachhaltigkeitsstrategie
-

ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

- 25 Meilensteine 2021
 - 26 Bericht der Geschäftsführung
 - 32 Portfolio
 - 34 Geografische Aufteilung
 - 35 Liegenschaftsstruktur
 - 38 Projekt-Auswahl
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

- 46 Kennzahlen
 - 48 Vermögensrechnung
 - 49 Erfolgsrechnung
 - 54 Anhang zur Jahresrechnung
 - 62 Bericht des Schätzungsexperten
 - 64 Objektinventar
-

ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE

- 69 Meilensteine 2021
 - 70 Bericht der Geschäftsführung
 - 72 Portfolio
 - 74 Portfolioallokation
 - 75 Objekte
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

- 80 Kennzahlen
 - 82 Vermögensrechnung
 - 83 Erfolgsrechnung
 - 84 Anhang zur Jahresrechnung
 - 88 Bericht des Schätzungsexperten
 - 90 Objektinventar
-

JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

- 91 Kennzahlen
 - 93 Vermögensrechnung
 - 94 Erfolgsrechnung
 - 98 Anhang zur Jahresrechnung
-

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 101 Bilanz und Erfolgsrechnung
-

ANHANG UND TESTATE

- 103 Allgemeiner Anhang zu den Jahresrechnungen
- 106 Bericht der Revisionsstelle

VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DELEGIERTEN

Sehr geehrte Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat im Jahr 2021 erneut wichtige Meilensteine erreicht. Trotz der Herausforderungen, mit denen wir alle konfrontiert sind, und eines schwierigen Marktumfelds ist es der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) gelungen, ihre profitable Wachstumsstrategie in den beiden Produkten SPA Immobilien Schweiz und SPA Living+ Europe weiterzuführen. Der Stiftungsrat sieht in der gesunden Substanz des Gesamtportfolios sowie der klaren und fokussierten Strategie wesentliche Erfolgsfaktoren für diese Entwicklung. In engem Dialog mit allen Stakeholdern wurde das Tagesgeschäft vorangetrieben und damit die Basis für den sehr erfreulichen Jahresabschluss beider Anlagegruppen gelegt.

In unserem Portfolio SPA Immobilien Schweiz zeigt sich die Resistenz insbesondere im reduzierten Leerstand (3.44%, 2020: 4.02%) sowie in den Aufwertungen. Es freut mich ausserordentlich, Ihnen mitteilen zu können, dass die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz wieder ein historisches Bestresultat erzielen konnte. Dank der guten Arbeit des gesamten Teams ist es gelungen, für die Investoren eine Spitzenperformance von 6.39% (3.68%) zu erzielen, die deutlich über der Zielrendite von 3–4% liegt. Der Stiftungsrat sieht die Gründe für dieses hervorragende Ergebnis vorrangig im aktiven Vermietungsmanagement sowie in den gezielten Zu- und Verkäufen. Beigetragen haben weiter auch unsere Entwicklungsprojekte, die über einen sehr guten Vermietungsstand verfügen. Der Stiftungsrat ist stolz, dass die Investoren nun unmittelbar von der konsequenten Umsetzung der festgelegten Strategie profitieren können.

Erfreulich bewertet der Stiftungsrat auch die Entwicklungen in der Anlagegruppe SPA Living+ Europe. Der Anlagefokus dieser Anlagegruppe liegt im Segment Senior Living, welches mit anderen Betreiber-Modellen (unter anderem Studentenwohnungen, Micro-/Co-Living, Serviced Apartments) ergänzt wird. Die Lancierung eines neuen Auslandprodukts mitten in einer Pandemie ist herausfordernd. Der Stiftungsrat sieht sich aber auch hier in seiner Strategie bestätigt. Zwar verzögerte sich erwartungsgemäss der Akquisitionsprozess aufgrund von Covid-19, so dass die ersten Senior-Living-Objekte in Deutschland erst 2021 übernommen werden konnten. Doch zugleich hat Covid-19 gezeigt, dass unsere Grundhypothese der Unterversorgung im Bereich Senior Living in Europa zutreffend ist. Die Belegung der Wohnungen und Betten in unseren Objekten in Deutschland ist auch während der Pandemie sehr hoch und schwankt signifikant weniger als in der Schweiz bei vergleichbaren Betreiber-Modellen. Der Markteintritt ist uns dank der Zusammenarbeit mit Capital Bay und der Swiss Prime Site Solutions AG gelungen. Die Investoren profitieren nach nur gerade sieben Monaten von einer Anlagerendite von 14.59% (hedged: 14.72%), die trotz des Kurzjahres materiell über der Zielrendite von 4–5% liegt. Wir sind überzeugt, unseren Investoren mit diesem Produkt eine interessante Möglichkeit zur weiteren Diversifizierung bei den indirekten Immobilienanlagen anzubieten. Ich danke allen Erstinvestoren für das Vertrauen in die Strategie unseres Produkts. Die Einreichung von neuen Kapitalzusagen für das Produkt SPA Living+ Europe ist jederzeit möglich.

Die SPA hat neben dem Tagesgeschäft auch ihre Strategie im Bereich der Einhaltung von ESG-Kriterien vorangetrieben. Neben dem Beitritt zu den UN Principles for Responsible Investment (UN PRI), haben wir für die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz auch den für die Immobilienindustrie relevanten Benchmark «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) eingeführt. Die dazu notwendigen internen Arbeiten wurden gezielt und konsequent weiterverfolgt. Die erste Berichterstattung über die Resultate unserer Anstrengungen zuhanden der Investoren wird per 2022 erfolgen. Bereits im Jahresbericht 2021 werden wir unter dem Punkt «Nachhaltigkeit» über die ersten qualitativen Ergebnisse aus dem Testlauf, welcher in diesem Jahr durchgeführt wurde, berichten können. Basierend auf den Ergebnissen der PACTA-Studie wissen wir zudem, dass unser CO₂-Ausstoss im Vergleich zu den teilnehmenden Pensionskassen signifikant tiefer ist. Wir führen



dies auch auf den Umstand zurück, dass bereits heute bei Zukäufen von Bestandsobjekten und Entwicklungsprojekten vertiefte Analysen durchgeführt und die ESG-Investitionen in unseren internen Business Case integriert werden. Auch bei eingekauften Entwicklungsprojekten wird – wo immer möglich – zusätzlich in ESG-Massnahmen investiert, insbesondere in grössere Photovoltaikanlagen. Bereits heute werden viele unserer Objekte klimaneutral beheizt (Wärmepumpen, Fernwärme etc.). Zusätzlich werden laufend Sanierungsmassnahmen (unter anderem Fassade, Photovoltaikanlage, Ersatzheizung etc.) durchgeführt oder die notwendigen Planungen für die Umsetzung 2022 vorangetrieben.

Wir werden uns auch in Zukunft in einem anspruchsvollen Zins- und Anlageumfeld behaupten müssen. Der Stiftungsrat ist überzeugt, dass die SPA für Pensionskassen ein attraktives und stabiles NAV-basiertes Immobilien-Anlagegefäss bleibt. Mit unserem umsichtigen und nachhaltigen Ansatz können wir den Anlegern langfristig Stabilität und Sicherheit bei gleichzeitig guter Rendite bieten.

Die unsicheren Zeiten verlangen uns allen viel ab. Alle unsere Mitarbeitenden haben eine hervorragende Leistung erbracht zur Sicherung der Investoreninteressen und zur Realisierung von Marktopportunitäten, die sich aufgrund der speziellen Begebenheiten ergaben. Dafür gebührt ihnen unser Dank. Wir blicken positiv in die Zukunft und bleiben unserer fokussierten Strategie in einem herausfordernden Marktumfeld treu.

Im Namen des Stiftungsrats der Anlagestiftung danke ich allen Anlegern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



Jérôme Baumann, Präsident und Delegierter des Stiftungsrats



ORGANISATION DES STIFTUNGSRATS UND DER KOMMISSIONEN

STIFTUNGSRAT, ANLAGEKOMMISSIONEN SOWIE FINANZ- UND RISIKOKOMITEE



Jérôme Baumann
Präsident und Delegierter
des Stiftungsrats
Präsident der Anlagekommissionen
SPA Immobilien Schweiz und
SPA Living+ Europe



Martin Neff
Vizepräsident des Stiftungsrats
Vizepräsident der Anlagekommission
SPA Immobilien Schweiz



Dr. iur. Daniel Fässler
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommissionen
SPA Immobilien Schweiz und
SPA Living+ Europe



Rolf Maurer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
SPA Immobilien Schweiz



Franz Rutzer
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
SPA Immobilien Schweiz
Vorsitzender des Finanz- und
Risikokomitees



Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats
Mitglied der Anlagekommission
SPA Immobilien Schweiz
Mitglied des Finanz- und
Risikokomitees

EXTERNE MITGLIEDER DER ANLAGEKOMMISSIONEN

Dr. Luca Stäger
Mitglied der Anlagekommission
SPA Living+ Europe
CEO Tertianum

RAHMENBEDINGUNGEN 2021 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2022

Von Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz und Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung

Die Weltwirtschaft kommt auch nach dem Pandemie-Schock nicht so schnell zur Ruhe

Das bestimmende Thema des letzten Jahres war dasselbe wie bereits 2020. Die Corona-Krise hatte die Welt weiter fest im Griff. Schon am 18. Januar kam es in der Schweiz zum zweiten Lockdown, der bis zum 1. März anhielt. Alle Läden für Güter des nicht-täglichen Bedarfs blieben während dieser Zeit geschlossen. Restaurants, Kultur- und Freizeitunternehmen waren noch länger betroffen und durften erst Ende Mai den Betrieb auch in Innenräumen wieder aufnehmen.

In den darauffolgenden Sommermonaten wurden die Corona-Massnahmen aufgrund der sinkenden Fallzahlen zwar weiter gelockert, im Herbst kam es trotz der zu diesem Zeitpunkt weit fortgeschrittenen Impfkampagne aber erneut zu einer heftigen Infektionswelle. Die grossen Hoffnungen, mit den ersehnten Impfstoffen die Pandemie rasch unter Kontrolle zu bekommen, wurden damit schliesslich enttäuscht. Dank des Impfschutzes fielen die Eindämmungsmassnahmen der Behörden weltweit nun aber weniger einschneidend aus zuvor. In der Schweiz, die im internationalen Vergleich während der ganzen Pandemie eher milde Corona-Massnahmen beschloss, war bereits der Lockdown zu Jahresbeginn kürzer und weniger strikt als derjenige von 2020. Bei jeder neuen Corona-Welle war der Rückschlag für die Konjunktur also weniger wuchtig. Dazu beigetragen hat nicht zuletzt auch, dass sich die Unternehmen mit der Zeit immer besser auf die Corona-Regeln einstellen konnten.

Die Schweiz kämpft sich schnell aus der Krise

Die globale Konjunktur hat sich trotz der anhaltenden Pandemie schneller von der Rezession im Jahr zuvor erholt als erwartet. Unterstützt durch die expansive Geldpolitik der grossen Notenbanken und umfangreiche staatliche Stützungsmaßnahmen in vielen Industrieländern gelang es der Weltwirtschaft einen grossen Teil des Einbruchs von 2020 wieder wettzumachen. In einigen Ländern stieg das Bruttoinlandprodukt sogar wieder auf den Vorkrisenstand, darunter auch in der Schweiz, wo die Firmenkonkurse auch 2021 auf niedrigem Niveau blieben. Die Kurzarbeit ging stark zurück und die Schweizer Arbeitslosenquote näherte sich wieder dem Vorkrisenniveau an. Wie in anderen Ländern wurde die Erholung dabei durch robuste Konsumausgaben und eine Belebung der Unternehmensinvestitionen getrieben. Die Exporte erreichten 2021 gar einen neuen Höchststand.

Insbesondere die globale Güternachfrage erholte sich 2021 deutlich, weshalb es bei vielen Rohstoffen und Halbfabrikaten, deren Angebotsmenge im Jahr zuvor noch stark zurückgefahren wurde, zu Lieferengpässen kam. Gleichzeitig wurden die Wertschöpfungsketten immer wieder gestört, z.B. weil für den Welthandel wichtige Containerhäfen aufgrund von Corona-Massnahmen zeitweise geschlossen werden mussten. Ende März lief ein Containerschiff im Suezkanal auf den Grund, worauf sich Warenlieferungen nochmals lange verzögerten. Als Folge der Lieferprobleme stiegen die Rohstoffpreise auf breiter Basis stark an.

Die Zinsen steigen moderat

Ab der zweiten Jahreshälfte legten auch die Energiepreise stark zu, was die Inflationsraten nochmals steigen liess. Zum Jahresende notierte die Inflation in den USA bei hohen 7%, was seit mehreren Jahrzehnten nicht mehr der Fall war. Die US-Notenbank bezeichnete die Lieferprobleme zunächst als vorübergehendes Phänomen und schaute mehrere Monate durch die unentwegt steigende Inflation hindurch. Ende Jahr sah sie sich aber gezwungen eine Kurskorrektur einzulegen und die Normalisierung der Geldpolitik zu beschleunigen. Für 2022 hat sie mehrere Zinserhöhungen angekündigt.

In der Eurozone wiederum haben die Inflationsrisiken ebenfalls zugenommen, die Europäische Zentralbank ist aber weniger stark unter Zugzwang als die Federal Reserve. In der Schweiz schliesslich ist der Inflationsdruck deutlich geringer als im Ausland, auch wegen der anhaltenden Frankenstärke. Eine abrupte und heftige Zinswende bleibt hierzulande damit wenig wahrscheinlich. Die Schweizerische Nationalbank wird wohl auch 2022 nicht an der Negativzinspolitik rütteln, weshalb die Kapitalmarktzinsen nur leicht steigen dürften.

Das Umfeld für die Finanzmärkte wird anspruchsvoller

Mit dem robusten Wirtschaftswachstum kam es 2021 auch zu einer kräftigen Erholung der Unternehmensgewinne, was den Aktienmärkten Auftrieb verlieh. Der SMI legte um über 20% zu und auch die allermeisten ausländischen Aktienmärkte verzeichneten eine zweistellige Performance. Obligationen rentierten mit Ausnahme der Hochzinsanleihen negativ, während der Goldpreis mehr oder weniger stagnierte. Schweizer Immobilienfonds wiederum zählten mit einer Rendite von 7% ebenfalls zu den Gewinnern.

Nach dem Auftreten der hoch ansteckenden Omikron-Variante und der Explosion der Fallzahlen hat sich die epidemiologische Lage wieder normalisiert. Dennoch bleibt das Umfeld für die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte anspruchsvoll. Denn nach der robusten Konjunktur- und Gewinnerholung im Vorjahr wird die Wachstumsdynamik 2022 merklich nachlassen. Der Krieg in der Ukraine hat die Weltmarktpreise für Nahrungsmittel und insbesondere für Erdöl und Erdgas stark steigen lassen, womit auch die Sorgen vor einer möglichen Stagflation zugenommen haben. Weil die Inflation hartnäckig hoch ist, müssen die grossen Notenbanken wie die Federal Reserve und die Europäische Zentralbank die expansive Geldpolitik rasch normalisieren, was für zusätzliche Unsicherheiten sorgt. Vor diesem Hintergrund bleiben vor allem Sachwertanlagen weiter attraktiv, wozu auch Schweizer Immobilienfonds gehören. Die Angebots-Nachfrage-Situation spricht weiter für einen robusten Immobilienmarkt und stabile Preise. Hinzu kommen Ausschüttungsrenditen von gut zwei Prozent, die im Vergleich zu den Schweizer Franken Anleiherenditen attraktiv sind, auch wenn diese 2022 leicht steigen.

BERICHT DER KOMMISSIONEN

BERICHT DES FINANZ- UND RISIKOKOMITEES

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Corporate Governance hat der Stiftungsrat 2018 ein Finanz- und Risikokomitee (FRK) eingeführt.

Das FRK besteht aus mindestens zwei und maximal drei Mitgliedern aus den Reihen des Stiftungsrats. Das FRK bestimmt einen Vorsitzenden und tagt mindestens zwei Mal jährlich oder bei Bedarf. Der CFO, der Delegierte sowie weitere Mitarbeitende und die Vertreter der externen Revisionsstelle nehmen auf Einladung an den Sitzungen teil.

Das FRK unterstützt und berät den Stiftungsrat in der Überwachung der Geschäftsführung in Bezug auf die finanzielle Führung, die Assurance und in Geschäften, die spezifische Finanzfachkenntnisse erfordern. Die Mitglieder des FRK haben dabei direkten Zugang zu allen erforderlichen Dokumenten und können Auskunft von Organen einholen.

Stand 31. Dezember 2021 setzt sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2021 fanden vier Sitzungen statt. Zwei davon mit der externen Revisionsstelle (Besprechung Jahresbericht 2020 und Audit-Plan Geschäftsjahr 2021) sowie je eine Sitzung bezüglich der Aktualisierung der Risikomatrix und der Bewertung des Immobilienportfolios.

BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Sämtliche Mitglieder des Stiftungsrates nehmen Einsitz in der Anlagekommission SPA Immobilien Schweiz. Die Sitzungen der Anlagekommission bilden einen integralen Bestandteil der Stiftungsratssitzungen. Der Stiftungsrat definiert die Anlagestrategie der Anlagegruppe und trifft die Investitions- und Devestitionsentscheide. Die geschäftsführende Gesellschaft bereitet die Geschäfte vor, berät und informiert den Stiftungsrat umfassend und ist für die Umsetzung verantwortlich.

BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION SPA LIVING+ EUROPE

Die Anlagekommission unterstützt und berät den Stiftungsrat in der Definition und Umsetzung der Anlagestrategie von SPA Living+ Europe (unhedged, hedged). Die Hauptaufgabe der Kommission besteht in der Vorprüfung der von lokalen Partnern (Capital Bay) und der geschäftsführenden Gesellschaft vorgeschlagenen Investitionsobjekte sowie deren Priorisierung. Die Neulancierung erforderte einen engen Austausch und stete Kommunikation mit den Partnern, um die definierte Anlagestrategie zu konkretisieren und effiziente Prozesse in der Zusammenarbeit zu etablieren. Die Anlagekommission konzentrierte sich im Berichtszeitraum zudem auf die Vorbereitung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Im Berichtszeitraum hat die Anlagekommission dem Stiftungsrat einen Antrag zum Erwerb von fünf Objekten in Deutschland vorgelegt. Der Stiftungsrat ist dem Antrag gefolgt. Die Transaktion konnte 2021 abgeschlossen werden. Weitere Investitionsanträge wurden dem Stiftungsrat zur Vorprüfung zugestellt.

Stand 31. Dezember 2021 setzt sich die Anlagekommission SPA Living+ Europe aus Jérôme Baumann (Vorsitzender), Dr. Daniel Fässler und Dr. Luca Stäger zusammen. Im Jahr 2021 fanden drei Sitzungen statt.





NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 will die Swiss Prime Anlagestiftung nicht nur ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen sein, sondern ist sich auch ihrer Verantwortung für ein nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Im vergangenen Geschäftsjahr 2021 hat die SPA weitere Fortschritte im Nachhaltigkeitsbereich gemacht: Mit dem Aufbau eines Managementsystems für Nachhaltigkeitskriterien und einem Monitoring für Umwelt- und Energiekennzahlen wurden wichtige Grundlagen geschaffen, um klimarelevante Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und einen CO₂-Absenkpfad zu entwickeln. Nach dem Beitritt zu UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment) im Herbst 2020 erfolgte im Berichtsjahr eine erste PRI-Berichterstattung. Ausserdem nahm die SPA erstmals an dem für die Immobilienindustrie relevanten Benchmark «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil.

UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die SPA fühlt sich den globalen Klimaschutzziele verpflichtet und will ihren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO₂-Reduktionsziels leisten. Als Teil der Immobilienbranche anerkennt sie ihren Einfluss auf den Umgang mit natürlichen Ressourcen, die es klug und sparsam zu nutzen gilt. Der speziell für die Anlagestiftung erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und zukünftige Ausrichtung: Die SPA verpflichtet sich, Nachhaltigkeitsaspekte in allen Phasen des Investitionsprozesses angemessen zu berücksichtigen – bei Akquisitionen und Projektentwicklungen, im Portfolio- und Asset-Management, bei der Bewirtschaftung von Bestandsliegenschaften sowie bei Sanierungen.

Langfristig eine attraktive Rendite für ihre Investoren zu erzielen, bleibt das übergeordnete wirtschaftliche Ziel der SPA, schliesslich handelt es sich um Vorsorgegelder. Doch das Thema Nachhaltigkeit wird gerade auch für Pensionskassen ein immer wichtigeres Kriterium. Die SPA hat sich seit ihrer Gründung zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien in den Bereichen «Environment», «Social» und «Governance» verpflichtet und verfolgt dabei folgende übergeordnete Ziele:

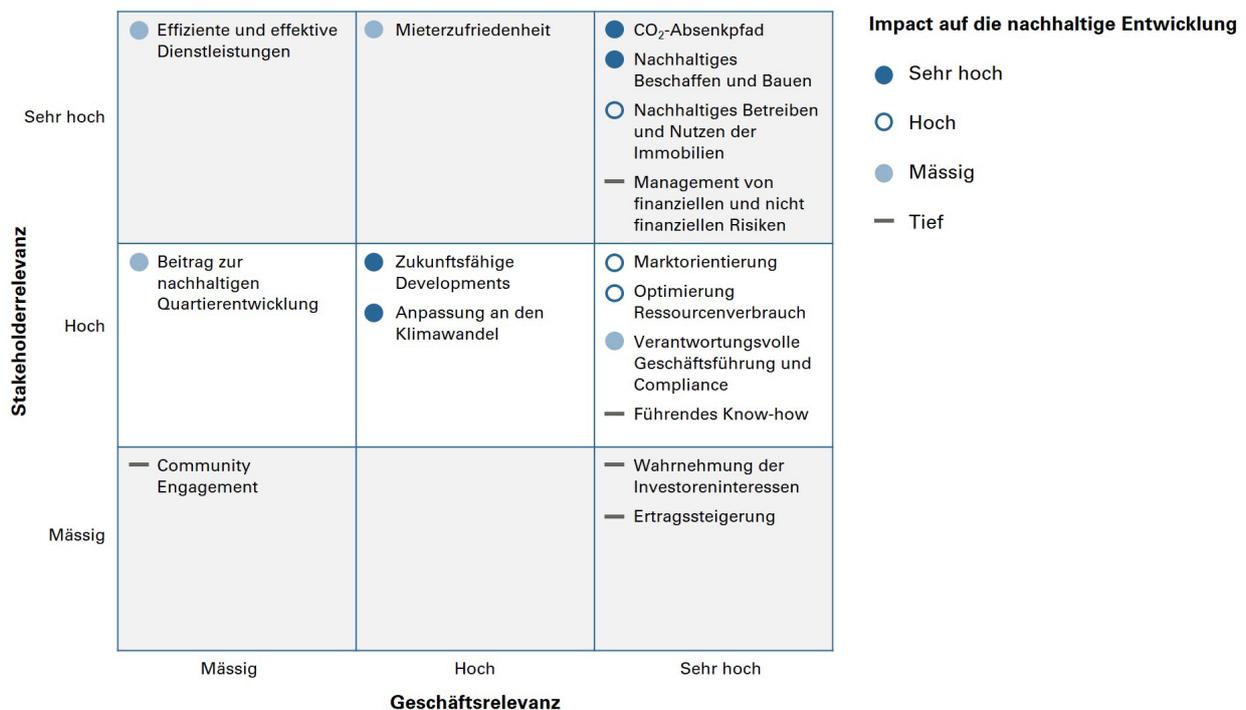
- **Umwelt:** Die SPA strebt an, im Einklang mit den Zielen des Bundesrates bis 2050 klimaneutral zu sein.
- **Soziales:** Die SPA entwickelt und unterhält ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzer im Zentrum stehen und das zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung beiträgt.
- **Governance:** Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und ihren Geschäftsprozessen.

UNSERE WESENTLICHEN THEMEN

Der SPA ist es wichtig, wirtschaftliche, soziale, ökologische und Governance-Themen zu identifizieren, die für die SPA und ihre Stakeholder wesentlich sind. Berücksichtigt werden müssen dabei zum einen die Interessen der Anleger, zum andern aber auch die Interessen weiterer Stakeholdergruppen wie Mieter, Geschäftspartner, Mitarbeitende der mandatierten Managementgesellschaften und Behörden. Die als wesentlich eingestuften Themen sind dann die Basis für übergreifende Ziele und Massnahmen, die in einer Roadmap festgehalten sind. Die Themen sowie die Roadmap werden jährlich durch die Geschäftsführung überprüft und dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

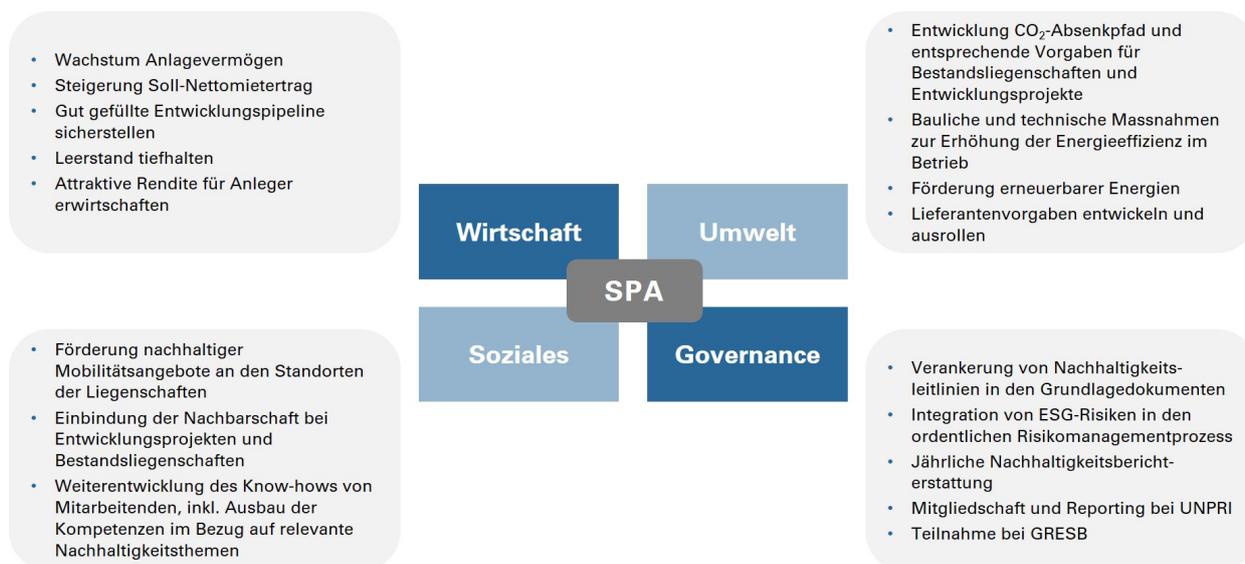
In der nachfolgenden Abbildung lässt sich erkennen, welche Relevanz die als wesentlich identifizierten Themen für die Stakeholder, für die langfristige Wertschöpfung (Geschäftsrelevanz) und für den Impact auf die nachhaltige Entwicklung haben.

Wesentlichkeitsmatrix



UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBITION UND ROADMAP

Die übergreifenden Nachhaltigkeitsambitionen der Swiss Prime Anlagestiftung sind in die vier Bereiche Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance gegliedert. Für jeden Bereich sind konkrete Schwerpunkte und Ziele formuliert, sie sind der Leitfaden für das konkrete Handeln. So werden wirtschaftliche und unternehmerische Interessen mit ökologischen beziehungsweise sozialen Vorhaben und Verpflichtungen kombiniert.



Wirtschaftliche Performance

Die SPA verfolgt eine ambitionierte Wachstumsstrategie, um den langfristigen Geschäftserfolg zu sichern. Neben der seit 2015 bestehenden Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz wurde Ende 2020 das Anlageprodukt SPA Living+ Europe neu lanciert, inzwischen ist die erste Transaktion erfolgreich abgeschlossen. Damit setzt die SPA ihr erfolgreiches Wachstum fort.

Bis 2025 wird bei SPA Immobilien Schweiz ein Anlagevolumen von über CHF 4 Mrd. angestrebt. Es gibt klare Diversifikationskriterien hinsichtlich Nutzung und Geografie. Neben der Akquisition von Liegenschaften an Core-Lagen und einer vielversprechenden Entwicklungspipeline mit einem mittel- bis langfristigen Investitionsvolumen von CHF 0.6 bis 0.8 Mrd. sollen ein Mietertragswachstum sowie Aufwertungsgewinne realisiert werden. Durch den Fokus auf gefragte Zentrumslagen und ein aktives Leerstandsmanagement wird ein Leerstand unter 4% angestrebt. Ziel ist es, damit eine unverändert attraktive Rendite von 3–4% p. a. für die Anleger zu erwirtschaften. Im Berichtsjahr trieb Swiss Prime Site Solutions als mandatierte Managementgesellschaft den Wachstumskurs der SPA wie geplant weiter. So setzte das Unternehmen die laufenden Bauprojekte erfolgreich um und akquirierte diverse Objekte. Zudem flossen der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz im Rahmen von zwei Emissionen insgesamt CHF 340 Mio. zu. Darüber hinaus konnte auch der Anlegerkreis erweitert werden.

Lancierung SPA Living+ Europe mit Capital Bay Management und nach ESG-Kriterien

Mit SPA Living+ Europe, das Ende 2020 als Anlageprodukt von der Swiss Prime Anlagestiftung neu lanciert wurde, investiert SPA in europäische Immobilien mit Schwerpunkt auf die Euro-Zone, anfangs vor allem in Deutschland und Frankreich sowie den Niederlanden und Belgien als Beimischung. Die Aufnahme weiterer Länder nach der Startphase ist möglich. Bei den Immobilien der ersten Transaktion handelt es sich um fünf Alters- und Pflegeeinrichtungen in verschiedenen Regionen Deutschlands. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf EUR 45.7 Mio.

Der Bereich Senior Living steht im Fokus des Anlageprodukts, da hier überdurchschnittliche Wachstumschancen bestehen. Es wird erwartet, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in den kommenden Jahrzehnten deutlich stärker wachsen wird als in jedem anderen Wohnsegment. Gleichzeitig ist das Investment mit vergleichsweise geringen Risiken behaftet, da gerade in Deutschland mit der dort geltenden weitgehenden Regulierung des Sozialsystems Kapitalanlagen in diesem Bereich recht gut abgesichert sind. Unsere Investoren erwarten eine attraktive Rendite. Das Segment ist besonders für Schweizer Pensionskassen geeignet, die mit langfristigem Fokus investieren wollen.

Das Mandat für das Asset Management auf den Märkten Deutschland, Frankreich, Niederlande und Belgien hat die SPA dem deutschen Investmentmanager Capital Bay übertragen, der damit als gut vernetzter Partner für das neue Anlageprodukt agiert. Der Asset Manager Capital Bay hat weltweit 21 Standorte mit über 250 Mitarbeitenden und verwaltet mehr als EUR 7 Mrd. Assets under Management.

Capital Bay verfolgt für die von ihr betreuten Immobilien generell eine langfristige, nachhaltige und strategische ESG-Politik. Der Investmentmanager ist Mitglied bei ECORE (ESG Circle of Real Estate), der Brancheninitiative zur Erarbeitung eines neuen ESG-Scorings-/Pilotierungsmodells als Standard für den deutschen/europäischen Immobilienmarkt. Die Besonderheit liegt unter anderem in der individuellen Betrachtung der jeweiligen Nutzungsarten und der damit verbundenen, unterschiedlichen Implementierung von ESG-Kriterien im Bereich der ganzheitlichen Nachhaltigkeitsperformance. Capital Bay gestaltet im Fachausschuss Pflege- und Sozialunternehmen die Festlegung von ESG-Kriterien und Benchmarks für diesen Bereich aktiv mit. Dieses spezifische Wissen fließt in das Management des Senior-Living-SPA Living+ Europe-Portfolios mit ein.

ESG-Due Diligence Akquisition

Um das Wachstum im Anlageprodukt SPA Immobilien Schweiz möglichst nachhaltig zu gestalten, sind die Due Diligence Prüfungen bei Akquisitionen von Bestandliegenschaften im Berichtsjahr systematisch um ESG-Kriterien erweitert worden. Dabei werden Kriterien des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wie auch des GRESB-Benchmarks verwendet. Entsprechende Checklisten mit ESG-Kriterien sind bereits in allen Kaufprozessen systematisch verankert und eingeflossen. Dies ermöglicht eine umfassende Information der Entscheidungsträger und minimiert ESG-Risiken beim Kauf.

Zukunftsfähige Developments: Praxisanwendung des Nachhaltigkeitskompasses bei den Projekten Buchegg und Tribsche 2

Im Berichtsjahr wurde auch der Nachhaltigkeitsansatz für Entwicklungsprojekte systematisiert und ein Nachhaltigkeitskompass entwickelt, der auf dem SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) und den GRESB-Anforderungen basiert. Bei zwei Projekten kam der Nachhaltigkeitskompass bereits zum Einsatz, beim Entwicklungsprojekt Buchegg sogar noch, nachdem die Baubewilligung bereits vorlag. So wurden hier Planungen zur Umsetzung der Grünflächen und zum Wohnungsspiegel in Richtung mehr Wohnungen für Familien weiter optimiert und angepasst. Im urbanen Tribschen-Quartier in Luzern wurde der Nachhaltigkeitskompass beim zweiten Bauabschnitt eingesetzt.

Die breit aufgestellte Kriterienliste hilft Planern und Entscheidungsträgern dabei, Entwicklungsprojekte nachhaltig auszurichten, Schwächen frühzeitig zu erkennen und die Planung entsprechend zu korrigieren. Gleichzeitig dient der Nachhaltigkeitskompass als Wissensmanagement-Instrument.

Governance

Die Swiss Prime Anlagestiftung berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und ihren Geschäftsprozessen. So sind ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess integriert. Kurz- und mittelfristig liegt ein Fokus hier auf Klimarisiken. Zudem werden übergeordnete Nachhaltigkeitsvorgaben im Organisations- und Geschäftsreglement sowie in den relevanten Arbeitsinstrumenten verankert. So wird sichergestellt, dass diese Aspekte bei Investitionsentscheidungen eine angemessene Rolle spielen.

Entscheidungsstrukturen

Der Stiftungsrat der SPA legt die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele fest, ebenso die Strategie, wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft. Die Umsetzung der Strategie erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG. Die geschäftsführende Gesellschaft stellt sicher, dass zum Beispiel klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden – sowohl beim Erwerb als auch bei der Entwicklung und Bewirtschaftung. Entsprechende Informationen, etwa über klimabezogene Risiken eines potenziellen Akquisitions- oder Entwicklungsprojekts, werden dem Stiftungsrat zur Verfügung gestellt. Die geschäftsführende Gesellschaft erstattet dem Stiftungsrat mindestens einmal jährlich Bericht.

Policies / Inhalte

Es wird eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Umwelt- und Energiepolitik sowie eine sinnvolle Ressourcennutzung verfolgt. Das Konzept zur Umweltpolitik orientiert sich am Pariser Klimaabkommen und an den Zielen des Schweizer Bundesrats, bis spätestens 2050 Klimaneutralität zu erreichen.

Die Einhaltung dieser übergeordneten Ziele durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG wird sichergestellt durch die für die Swiss Prime Site Gruppe geltenden Reglemente, Kodizes und Weisungen.

So hält sich die Swiss Prime Site Solutions AG an den Verhaltenskodex für Lieferanten, der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact für Wirtschaft und Menschenrechte und auf der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (International Labour Organization, ILO).

Weiter legt die Swiss Prime Site Solutions AG grössten Wert auf eine gelebte Unternehmenskultur. Alle Mitarbeitenden sind angehalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, Integrität ins Zentrum des eigenen Handelns zu stellen, Verantwortung wahrzunehmen, eine Vorbildrolle zu übernehmen, sich hohe Ziele zu stecken, sich kontinuierlich zu verbessern und Innovation zu leben. Der 2015 veröffentlichte Verhaltenskodex fusst auf diesen Unternehmenswerten und ist für alle Mitarbeitenden verbindlich.

Umsetzung und Risikomanagement

Für die Realisierung von Bauvorhaben zeichnet die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG verantwortlich. Diese befolgt neben Bauvorschriften, Bauauflagen und Vorgaben des Arbeitsinspektorats die Richtlinien zu hindernisfreien Bauten und fallweise die Kriterien der angestrebten Gebäudezertifizierung. Über Werkverträge mit den Lieferanten wird sichergestellt, dass keine Baumaterialien mit gesundheitsgefährdenden Auswirkungen verwendet werden.

Im Rahmen des Integrierten Berichts ihrer Muttergesellschaft Swiss Prime Site Gruppe legt Swiss Prime Site Solutions mehrere Indikatoren zu ESG-relevanten Ereignissen öffentlich aus. Dazu gehören unter anderem:

- Vorfälle der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften (inkl. Umweltgesetze und -vorschriften);
- bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Massnahmen;
- rechtliche Schritte wegen wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- und Monopolbildung;
- begründete Beschwerden über die Verletzung der Privatsphäre von Kunden und den Verlust von Kundendaten;
- Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Abhilfemassnahmen.

Darüber hinaus verfügt die SPA über eigene Verfahren zur Umsetzung der Governance-Policies. Alle Akquisitionen und Investitionen werden einer Due Diligence Prüfung unterzogen. Die Zuständigkeiten, Rechenschaftspflichten und Berichtlinien sind klar festgelegt. Verstösse gegen Regeln oder Verhaltenskodizes werden mit Disziplinar-massnahmen geahndet.

GRESB- und PRI-Teilnahme

Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung berichtet die SPA transparent über ihre Nachhaltigkeitsperformance. Darüber hinaus nimmt die Anlagestiftung für die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz seit diesem Geschäftsjahr am für die Immobilien- und Finanzindustrie relevanten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI) und hat 2021 erstmals gemäss dem PRI-Framework berichtet. Das erste öffentliche PRI-Reporting findet im nächsten Berichtszyklus statt.

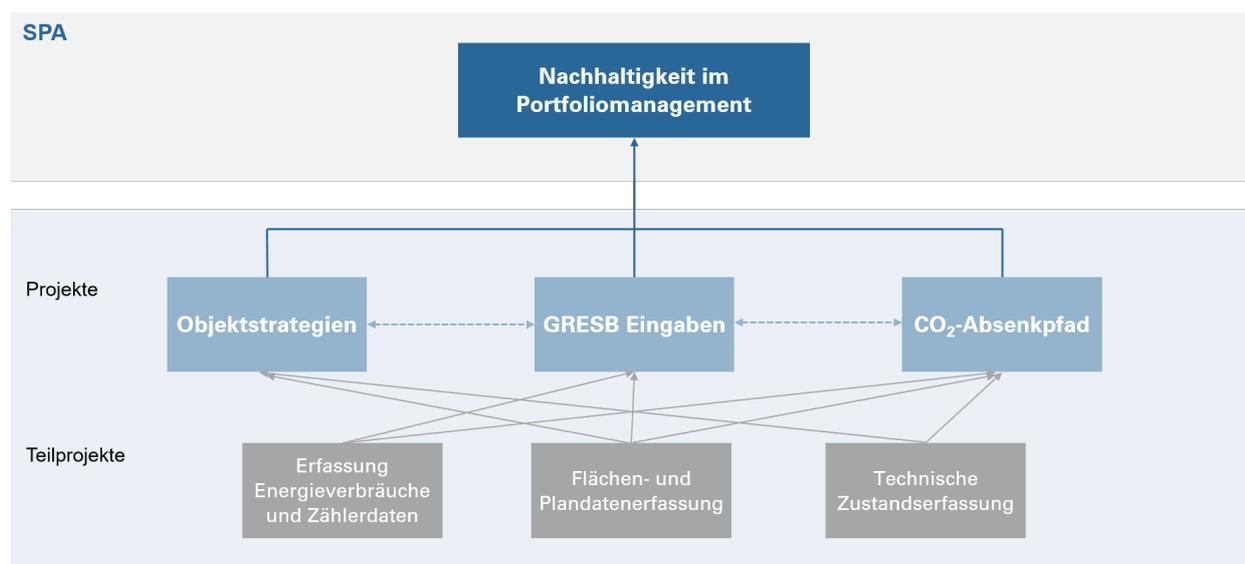
Umwelt

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist bestrebt, das Ziel der Klimaneutralität für den Betrieb des Immobilienportfolios in erster Linie aus eigener Kraft durch nachhaltige Investitionen beispielsweise in bessere Dämmung, den Heizträgerersatz sowie die Förderung erneuerbarer Energien zu erreichen. Vor diesem Hintergrund werden entsprechende Analysen im Portfolio getätigt, eine Datengrundlage erarbeitet, der CO₂-Absenkpfad geplant und eine Prioritätenliste definiert. Mit einer detaillierten Datenbasis kann zukünftig der Effekt von baulichen Klimaschutzmassnahmen gemessen und beurteilt werden.

Angestrebte Klimaneutralität und CO₂-Absenkpfad

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und setzt sich Ziele, um ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zu der vom Schweizer Bundesrat angestrebten Klimaneutralität bis 2050 leisten zu können.

Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen, liegt für die SPA im eigenen Immobilienportfolio. Der geplante CO₂-Absenkpfad konzentriert sich deshalb auf den Energieverbrauch in den Liegenschaften. Die SPA hat damit begonnen, für das bestehende Portfolio SPA Immobilien Schweiz die nötige Datengrundlage zu erarbeiten. Erfasst werden detaillierte Flächenangaben, Energieverbräuche und Zählerdaten sowie der technische Zustand der jeweiligen Liegenschaften. Erst eine solide Bestandsaufnahme des aktuellen Zustands macht es möglich, Verbesserungspotenzial zu identifizieren, einen ambitionierten, aber gleichwohl realistischen Absenkpfad für das Immobilienportfolio zu berechnen und gezielte objektspezifische Massnahmen abzuleiten. Anhand dieser Datenbasis lässt sich auch die Wirkung der später eingeleiteten Schritte überprüfen und bewerten. Gleichzeitig sind die Daten auch für die Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ausgerichtet.



Die Methodik für die Berechnung des Absenkpades wird von der Swiss Prime Site Gruppe übernommen, die Scope 1-, 2- und 3-Emissionen¹ miteinbezieht und klärt, welche Anteile mieterseitiger Emissionen für den Absenkpfad übernommen werden. Ziel ist es, dass die CO₂-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für Wohnliegenschaften in der Schweiz verbleibt.

Die wesentlichen Handlungsfelder, in denen die SPA einen direkten Einfluss auf die CO₂-Emissionen hat, liegen in den Bereichen elektrische Energie, Wärmeenergie und Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen in diesen drei Handlungsfeldern gesamtheitlich zu planen und sinnvoll aufeinander abzustimmen, wird die SPA die Vorgaben des zukünftigen CO₂-Absenkpades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft integrieren. Diese strukturierte Herangehensweise gewährleistet, dass klimarelevante Sanierungen in einen Zusammenhang mit weiteren zentralen Aspekten gestellt werden, wie beispielsweise dem baulichen Zustand einer Liegenschaft, dem Sanierungszyklus oder dem Marktpotential. Auf dieser Basis kann die SPA die notwendigen Investitionen langfristig und gezielt planen.

Dank der Grundlagenarbeiten können erstmals Umweltkennzahlen im Portfolio SPA Immobilien Schweiz ausgewiesen werden.

Umweltkennzahlen SPA Immobilien Schweiz

	Angaben in	2019	2020
Anzahl Liegenschaften (LS) (Energiedaten vollständig)	LS	32	32
Energie			
Erdgas	MWh	3553	4201
Heizöl	MWh	2840	1891
Fernwärme	MWh	14863	11710
Wärme total	MWh	21256	17802
Elektrizität	MWh	1869	1874
100% aus erneuerbarer Energie	MWh	519	523
CH-Mix	MWh	1350	1351
Gesamtenergie	MWh	23 126	19 676
Energieintensität			
Energieintensität	kWh/m²	93.3	79.4
Stromintensität	kWh/m ²	8	8
Wärmeintensität	kWh/m ²	86	72
THG-Emissionen			
THG Scope 1	tCO ₂ e	1178	1062
THG Scope 2	tCO ₂ e	3220	2511
THG total	tCO₂e	4 398	3 573
THG-Intensität	kgCO₂e/m²	18.3	15.0

Die Darstellung der Umweltkennzahlen des SPA-Portfolios beinhaltet 32 Liegenschaften mit zwei vollständigen Kalenderjahren (2019 und 2020) an Energieverbrauchsdaten (gemäss Abrechnung Lieferwerke). Der Mieterstrom ist in diesen Kennzahlen nicht enthalten, sondern nur die Elektrizität für die allgemein genutzten Flächen.

¹ Scope 1 umfasst den fossilen Brennstoffverbrauch im Gebäude. Scope 2 beinhaltet den Strom- und Fernwärmeverbrauch, der von Energieversorgern bezogen wird. Scope 3 umfasst in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch sogenannter «single tenants» die aus Sicht der SPA nicht unter Scope 1 und 2 fallen.

Damit die Weiterentwicklung des Portfolios schon jetzt in eine Absenkpfad-kompatible Richtung geht, ist es von zentraler Bedeutung, dass – wie oben beschrieben – beim Kauf und bei der Entwicklung von Liegenschaften ambitionierte ESG-Kriterien zur Anwendung kommen, die auch weitreichende Anforderungen für Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energie beinhalten.

Nachhaltiges Bauen und Optimierung des Ressourcenverbrauchs

Als Leitfaden für die Entwicklung nachhaltiger Gebäude verwendet die SPA den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Daher werden bei der Planung und Gestaltung eines neuen Gebäudes alle einzelnen SNBS-Kriterien berücksichtigt (einschliesslich Energieeffizienz und Wassernutzung). Bei der Auswahl von Produkten und Lieferanten zieht die SPA die Umweltauswirkungen jeder verfügbaren Option in ihre Überlegungen ein und entscheidet sich für die umweltfreundlichere Möglichkeit, wo immer dies angemessen ist. Der Fokus liegt dabei auf der Reduktion des ökologischen Fussabdrucks der eingekauften Güter und Dienstleistungen. Dabei orientiert sich die SPA an verfügbaren Ratings wie beispielsweise Ecovadis.

Die SPA fördert zudem während der Bauphase ihrer Entwicklungsprojekte eine effiziente Abfallentsorgung vor Ort. Es gibt Anreize für Bauunternehmen zur Rückgewinnung, Wiederverwendung und zum Recycling von Baumaterialien sowie Einrichtungen zur Abfalltrennung. Im Zuge der Operationalisierung dieser Strategie wurde im Berichtsjahr unter anderem damit begonnen, Abfallmengen des Immobilienportfolios der SPA abzuschätzen.

Die oben erwähnten Aspekte der ESG-Portfolio-Optimierung wurden bereits in verschiedenen Liegenschaften voll umgesetzt. So wurde in einer Wohnliegenschaft in Lenzburg statt einer Ölheizung eine Pelletheizung eingesetzt. Der CO₂-Ausstoss einer Pelletheizung beläuft sich auf 0.027 kg/kWh – der CO₂-Ausstoss der bisherigen Ölheizung lag bei 0.300 kg/kWh. Damit wurden die Emissionen um ein 10-Faches gesenkt. Im Wohn- und Pflegezentrum Tertianum in Ecublens wurden alle Fenster und Storen ersetzt. Damit wird eine Reduktion der Emissionen erzielt und die Mieter profitieren von mehr Komfort. Im Tertianum Rebgarten in Liestal ist eine Photovoltaikanlage im Bau, welche eine Leistung von 152 KWp erzielt. Die Fertigstellung erfolgte im März 2022. Des Weiteren wird auf dem Riverside in Zuchwil in der Produktionshalle 330 auf LED-Beleuchtung umgerüstet. Damit wird eine Stromeinsparung von rund 65% erreicht.

Soziales

Die Immobilienportfolios der Swiss Prime Anlagestiftung sind auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet. Mieterinnen und Bewohner werden bei der Entwicklung und beim Unterhalt der Liegenschaften systematisch einbezogen. Die Anlagestiftung fördert beispielsweise die Einführung nachhaltiger Mobilitäts- und Freizeitangebote, um zu einer attraktiven und zukunftsgerichteten Quartierentwicklung und dem Community Building beizutragen.

Mit Blick auf die Mitarbeitenden der mandatierten Managementgesellschaften legt die SPA Wert auf die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung ihrer ausführenden Managementgesellschaften, damit diese ein führendes Know-how in ihrem Kompetenzbereich entwickeln. Dazu gehört, dass sie ihre Kompetenzen in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsthemen ausbauen und somit zum langfristigen Erfolg der Anlagestiftung beitragen.

Community Building und Mietereinbindung am Beispiel des Areals Riverside in Zuchwil

Das Riverside-Areal in Zuchwil ist für die Swiss Prime Anlagestiftung nicht nur in puncto nachhaltiges Bauen ein Vorreiterprojekt. Die SPA möchte hier auch ein Quartier schaffen, das durch eine vielfältige Community mitgestaltet wird: Wohn-, Arbeits- und Lebensraum, der auf die Bedürfnisse der Nutzer ausgerichtet ist und sich an deren Wünschen orientiert.

Durch den direkten Zugang zur Aare, die grosszügig angelegten gemeinschaftlichen Plätze und die Nähe zum Stadtzentrum von Solothurn hat das Quartier gute Voraussetzungen, zu einer beliebten Wohn- und Arbeitsumgebung zu werden. Ein vielseitiges Freizeit- und Gastroangebot, das auch den umliegenden Anwohnern und der Zuchwiler Gemeindebevölkerung einen Mehrwert bietet, hebt das Projekt weiter hervor. Durch das gewollte und geförderte Zusammenspiel von Arbeit, Wohnen, Freizeit und Kultur, ergänzt durch Dienstleistungen und Gastronomie, wird das Areal für Mieter attraktiv. Gleichzeitig wird Riverside Zuchwil zu einem fahrrad- und fussgängerfreundlichen Quartier gestaltet. Ein fortschrittliches Mobilitätskonzept fördert Car-Sharing, Elektromobilität und den öffentlichen Verkehr.

Um die Kommunikation und Interaktion der verschiedenen Nutzer des Riverside zu fördern, bekommt das Areal eine eigene App, die gemeinsam mit der Mieterplattform StreamNow entwickelt wurde. Sie wird anfangs in den ersten 140 Wohnungen als Smart-Home-System zum Einsatz kommen und anschliessend über das gesamte Areal ausgebaut. Mit Hilfe der App können dann nicht nur Licht und Storen in der eigenen Wohnung gesteuert werden. Mieter können über sie auch mit der Liegenschaftsverwaltung kommunizieren, jederzeit ihren Energieverbrauch einsehen, gemeinsam genutzte Räumlichkeiten auf dem Areal reservieren, auf Dokumente und Verträge zugreifen und Serviceleistungen von zu Hause aus bestellen. So können die Nutzer sämtliche Anliegen rund um die Liegenschaft und das Mietverhältnis einfach, schnell sowie zeit- und ortsunabhängig erledigen und erhalten schnelle Antworten. Das führt zu einer höheren Mieterzufriedenheit.

Nach nur 14 Monaten ist im Herbst 2021 die erste Bauetappe im Riverside zu Ende gegangen, fünf Wohngebäude sind entstanden, die ersten beiden Gebäude wurden im Oktober 2021 bezogen. Wie gross das Interesse an dem Areal ist, zeigte sich auch Mitte September beim Open Day im Riverside, einen Tag nach der offiziellen Schlüsselübergabe. Zwischen 2000 und 3000 Besucher kamen, der Andrang für die Besichtigung der Musterwohnung und der Baustelle war enorm, es kam sogar zu längeren Wartezeiten. Auch ein Blick in die Zukunft war möglich: Mit Hilfe von Visualisierungen zeigten Investoren, Architekten und Arealentwickler, welche Pläne es für die kommenden Jahre gibt.

Die laufende Weiterentwicklung des Riverside wird von quartalsweisen Mieterversammlungen vor Ort begleitet. Dies trägt dazu bei, dass die Anlagestiftung auf die Wünsche der verschiedenen Stakeholder eingehen kann. Geplant sind in Zukunft auch Mieterumfragen, um die Weiterentwicklung der Angebote eng an den Bedürfnissen der Nutzer auszurichten. Die Community im Riverside-Areal wird vom Immobiliendienstleister Wincasa betreut, der dazu von der SPA beauftragt wurde. Wincasa bringt als kompetenter und breit aufgestellter Dienstleister die erforderliche Expertise mit, um aus dem Areal mit gemischter Nutzung eine starke Community zu bilden.

Weiterentwicklung von Mitarbeitenden

Die Swiss Prime Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der ihr anvertrauten Vorsorgegelder – und dies in Zusammenarbeit mit bestqualifizierten Partnern und ihren Mitarbeitenden. Das Mandat für die Geschäftsführung und die Anlageberatung hat die SPA deshalb der Swiss Prime Site Solutions AG gegeben, die als Asset Manager mit Fokus auf den Immobiliensektor massgeschneiderte Dienstleistungen und Anlageprodukte für Kunden entwickelt. Wie erfolgreich die SPA ist, hängt dabei auch von der Kompetenz und dem Engagement der dort beauftragten Mitarbeitenden ab.

Der stetige Wandel in der Arbeitswelt bedarf eines vielfältigen Aus- und Weiterbildungsangebots. Daher investiert Swiss Prime Site Solutions intensiv in die systematische Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Dabei werden stets auch die persönlichen Entwicklungsziele der Mitarbeitenden unterstützt. Durch die jährlichen Zielvereinbarungs- und Beurteilungsgespräche wird sichergestellt, dass der Schulungsinhalt möglichst gut auf die Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeitenden und des Tätigkeitsbereichs abgestimmt ist. Geförderte Massnahmen bezogen sich im Berichtsjahr vor allem auf Fach- und Führungskompetenzen sowie Sprachkenntnisse. Swiss Prime Site Solutions unterstützt unter anderem auch die Teilnahme an externen Weiterbildungslehrgängen an Universitäten und Fachhochschulen.

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ



MEILENSTEINE 2021

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

6.39%

ANLAGERENDITE

2020: 3.68%

0.49%

BETRIEBSAUFWANDQUOTE
(TER GAV)

2020: 0.49%

340.0

EMISSIONSVOLUMEN
(CHF MIO.)

2020: 161.0

21.1%

FREMDFINANZIERUNGS-
QUOTE

2020: 26.7%

3.28

RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

2020: 3.53

0.35%

VERZINSUNG

2020: 0.33%

6

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN
(ANZAHL)

2020: 9

2

ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

2020: 2

2965

VERKEHRSWERT OBJEKTE
(CHF MIO.)

2020: 2572

87.1

MIETZINSEINNAHMEN
(CHF MIO.)

2020: 71.4

80.4

REALISIRTER ERFOLG
(CHF MIO.)

2020: 45.3

54.9

NICHT REALISIRTER
GEWINN (CHF MIO.)

2020: 18.6

54.62%

WOHNQUOTE

2020: 53.96%

4.06%

MIETAUSFALLQUOTE

2020: 5.90%

6.87

RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2020: 6.48

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Starke Performance in der Schweiz

In der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz konnte die Wachstumsstrategie trotz anhaltender pandemiebedingter Herausforderungen im Berichtsjahr weiterverfolgt werden. Die Anlagerendite stieg auch im Jahr 2021 deutlich. Die Anlagegruppe verzeichnet neben einem Anstieg der Cash-Flow-Rendite auch Kapitalgewinne aus Neubewertung von CHF 68 Mio. Diese fulminante Bewertungssteigerung verdanken wir dem qualitativ guten Immobilienportfolio sowie einem starken Leerstandsabbau.

Im Berichtsjahr wurden sechs (2020: 9) neue Bestandsliegenschaften erworben. Die Anlagestiftung ergänzt damit ihr diversifiziertes Immobilienportfolio aus qualitativ hochwertigen Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Das Portfolio setzt sich aus 53 (54) Wohnliegenschaften, 14 (15) kommerziell genutzten Immobilien, 13 (12) gemischt genutzten Liegenschaften sowie 7 (7) Entwicklungsobjekten (ohne Umbauten) zusammen.

Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 43.35% (41.70%) auf Wohnobjekte, 36.32% (37.05%) auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 11.60% (10.89%) auf gemischt genutzte Bauten sowie 8.73% (10.36%) auf Bauland inkl. Abbruchobjekten und angefangener Bauten. Gesamthaft 54.62% (53.96%) der Soll-Mieterträge stammen aus Wohnobjekten, 41.47% (42.65%) aus kommerziell genutzten Liegenschaften und 3.91% (3.39%) aus Parking-Einnahmen.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden von den unabhängigen Bewertern nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert von CHF 2965 Mio. (CHF 2572.1 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.67% (2.76%).

Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte auf 21.13% (26.74%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Mit den zwei sehr erfolgreichen Emissionen im Umfang von gesamthaft CHF 340 Mio. im Jahr 2021 konnte die Investorenbasis weiter ausgebaut werden. Per 31.12.2021 sind 306 (2020: 291) steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen in der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz investiert.

Das Nettovermögen beträgt CHF 2253 Mio. (CHF 1802.6 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1263.30 (CHF 1187.44) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund CHF 87.1 Mio. (CHF 71.4 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den erfolgten Zukäufen sowie den abgeschlossenen Bauprojekten Ostermündigen, Martigny, Luzern (Tribische 1, Winkelhaus) und Zuchwil (Riverside). Dank des aktiven Inhouse Asset Managements konnten zudem die Leerstände weiter auf sehr tiefe 3.44% gesenkt werden (4.02%). Die Mietausfallquote betrug 4.06% (5.90%), was angesichts der Pandemiesituation ein guter Wert ist.

Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.35% (0.33%) bei einer Restlaufzeit von 3.28 Jahren (3.53 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 72.77% (71.80%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote beträgt 0.49% (0.49%). Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2021 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 67.6 Mio. (CHF 21.5 Mio.). Die Erhöhung der latenten Steuern belastet die Erfolgsrechnung mit CHF 12.7 Mio. (CHF 2.9 Mio.). Wie bereits im Vorjahr ist darin ein positiver Einmal-effekt von CHF 5.1 Mio. (CHF 3.3 Mio.), resultierend aus einer Verlängerung der angenommenen Mindesthaltedauer von 5 auf 10 Jahre, enthalten. Entsprechend erhöhte sich der nicht realisierte Kapitalgewinn auf CHF 54.9 Mio. (CHF 18.6 Mio.).

Erfreulicherweise stieg die Anlagerendite im Jahr 2021 von 3.68% auf sehr hohe 6.39%. Somit hat die realisierte Performance während der Wachstumsphase und trotz den negativen Covid-19-Implikationen den Zielbereich von 3.0 bis 4.0% deutlich übertroffen. Dies unterstreicht die fokussierte Wachstumsstrategie unter Wahrung der hohen Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit bei der Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios.

Covid-19

Aufgrund guter partnerschaftlicher Lösungen konnte auch die zweite Covid-19-Welle im Sommer 2021 aufgefangen werden. Sämtliche Mieter-Anfragen wurden erledigt und es ist zu keinen konkursbedingten Ausfällen gekommen. Die Situation ist für unsere Mieter, insbesondere im Hotellerie- und Gastronomiebereich, unverändert herausfordernd. Die Entwicklungen im Bestandsportfolio wie auch auf dem Transaktionsmarkt werden deshalb sehr genau verfolgt.

WESENTLICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNGEN 2021

Akquisitionen

Auch im Jahr 2021 hat die Intensität auf dem angespannten Immobilienmarkt in Bezug auf Renditeinvestitionen in der Schweiz nicht abgenommen. Im Gegenteil: Eine Rekordanzahl an Prüfungen von möglichen Investitionsobjekten konnte getätigt werden. Bereits Anfang des Jahres konnten zwei attraktive Liegenschaften ins Portfolio aufgenommen werden: das Alterszentrum Viktoria (AZV) im Zentrum von Bern sowie eine Wohnüberbauung in Schüpfheim (LU). Im Verlauf des Jahres 2021 konnten vier weitere Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden. In Wollerau (SZ) wurde ein Mehrfamilienhaus mit Verkaufsanteil im Erdgeschoss erworben. In Saint-Aubin-Sauges (NE), direkt am Neuenburger See gelegen, wurde im Sommer ein Neubauprojekt im Segment «Wohnen im Alter» akquiriert. Im Zentrum von Genf wurde ein Wohn- und Geschäftshaus gekauft und in Uster-Riedikon (ZH), in unmittelbarer Nähe des Greifensees, wurden sechs Mehrfamilienhäuser erworben. Der Kaufpreis dieser Immobilien betrug insgesamt rund CHF 189 Mio.

Desinvestitionen

Im Sommer 2021 hat die SPA im Zuge einer strategischen Portfolio-Bereinigung sechs Liegenschaften verkauft. Es handelt sich um folgende Objekte: Arbon (TG), Schleithem (SH), Brugg (BE), Münsingen (BE), Court (BE) und Couvet (NE). Wir konnten vom sehr aktiven Transaktionsmarkt profitieren. Die Verkaufssumme der sechs Liegenschaften belief sich auf CHF 23.9 Mio.

Portfolio Management

Im Berichtsjahr 2021 wurde die Integration aus Zukäufen von gesamthaft sechs Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekten (Ostermundigen und Martigny) erfolgreich abgeschlossen. In zwei weiteren grossen Entwicklungsprojekten in Luzern (Tribtsche 1) und auf dem Riverside-Areal in Zuchwil wurde jeweils die erste Etappe «Wohnen» fertiggestellt und in den Bestand überführt. Zudem wurde in Liestal auch ein Umbauprojekt im Bestand abgeschlossen, wo aus einer Bürofläche vier attraktive Wohnungen entstanden sind.

Weiterhin wurden die bestehenden Projekte im Bestand massgeblich vorangetrieben. So ist beispielsweise in Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse/Oberdorfstrasse, eine Umnutzung einer Bürofläche in neun Wohnungen in Ausführung. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Frühling 2022 planmässig fertiggestellt. Durch diesen Umbau wird man den lokalen Mieterbedürfnissen gerecht.

Weitere Sanierungen und Teilsanierungen wurden in verschiedenen Bestandsimmobilien durchgeführt und trugen zur Steigerung der Attraktivität des Portfolios bei. Optimierungspotenzial im Bestand wird laufend identifiziert. So zum Beispiel in Bern an der Ochsenbeinstrasse, wo derzeit an attraktiver Wohnlage eine Innensanierung mit Aufstockung vertieft geprüft wird.

Das grosse Umbauprojekt «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich konnte bereits 2020 abgeschlossen und an die Pictet Gruppe übergeben werden. Im Berichtsjahr wurde nun auch der Umbau der Schalterhalle mit knapp 800m² im Grundausbau abgeschlossen. Es folgt der Mieterausbau der Uhrenmanufaktur Audemars Piguet, welcher im Januar 2022 fertiggestellt wird. Die neue Fläche von Grieder ist bereits ausgebaut und übergeben worden. Weitere langfristige Mietverträge wurden verhandelt und abgeschlossen, sodass der Leuenhof 2022 Vollvermietung erreicht. Mit diesen Vermietungen konnte überdies die erwartete Mietzinsprognose deutlich übertroffen werden.

Insights aus den Entwicklungsprojekten

Die erste Bauetappe der Überbauung «Riverside Wohnen» in Zuchwil verlief unter der Führung der Swiss Prime Site Solutions sehr erfolgreich. Die ersten zwei Gebäude konnten termingerecht per Oktober 2021 fertiggestellt werden. Bis auf eine Wohnung waren per Bezugsdatum 1. Oktober 2021 alle 140 Wohnungen vermietet. Die Vermietungsquote per 31.12.2021 über das gesamte Projekt liegt bei 91%. Die Entwicklung auf dem Areal geht mit dem Bezug der ersten Wohnungen in eine neue Ära über.

Auch das Projekt in Ostermundigen, der Hauptsitz des Touring Club Schweiz, konnte erfolgreich in den Bestand überführt werden. Sowohl mit dem TCS als auch mit der Migros bestehen langfristige Mietverträge. Der Bezug der letzten Fläche durch ein qualitativ hochwertiges Fitnesscenter erfolgt voraussichtlich im Herbst 2022, womit die Liegenschaft vollvermietet ist.

Leerstandsquote von 3.44%

Die Leerstandsquote per Ende 2021 konnte erneut reduziert werden und beträgt nun 3.44% (2020: 4.02%). Damit geht eine erneute Renditesteigerung einher und dies trotz eines sehr herausfordernden Umfelds. Massgeblichen Einfluss auf diesen Erfolg hatte die stringente Fokussierung auf die Reduktion des Leerstands im Sinne eines aktiven Leerstandsmanagements durch unsere Bewirtschafter an der Front, im Asset Management und im Letting.

Veränderung der regionalen und nutzerspezifischen Allokation im Jahr 2021

Basierend auf den Soll-Mieterträgen erfuhr das Portfolio die grösste relative Änderung in der Region Bern. Hier haben die Erträge um über 4% zugenommen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Einnahmen der Akquisitionen im Jahr 2020/21 voll zum Tragen kommen und dass das Objekt an der Poststrasse 1 in Ostermundigen von den Mietern bezogen wurde. Die Regionen Südschweiz (-2%) und Ostschweiz (-3%) haben relativ an Gewicht eingebüsst.

Betrachtet man die Soll-Mieterträge auf Basis der verschiedenen Nutzungsarten, zeigt sich eine positive Veränderung im Wohnbereich mit einer relativen Zunahme von ca. 0.7% und im Bürobereich von ca. 0.4%. Eine Reduktion erfuhr die Nutzungen Kino/Restaurant (-0.4%) und die übrigen kommerziellen Flächen (-0.7%).

Letting

Wie bereits erwähnt konnten per Ende Jahr 2020 die verbleibenden verfügbaren Flächen in der Schalterhalle des Leuenhofs vermietet werden. Ebenfalls wurden die ersten zwei Mehrfamilienhäuser im Riverside in Zuchwil bezogen. Im März 2022 folgen zwei weitere Gebäude. Hier sind alle Wohnungen bereits vermietet. Nur noch wenige Wohnungen im Aare Huus (Bezug September 2022) stehen noch zur Verfügung.

Unser Neubauprojekt im Zentrum von Luzern, im Tribtschen-Quartier, ist ebenfalls erfolgreich unterwegs. Die Migros hat den Supermarkt an der Tribtschenstrasse eröffnet. Die erste Phase ist im Sommer vollvermietet bezogen worden. Die zweite Phase wird im ersten Quartal 2022 bezogen (Vermietungsstand ca. 64%). Ein Erweiterungsprojekt ist bereits in Planung. Als Ersatzneubau für das bestehende Geschäftshaus wird eine weitere Wohnüberbauung erstellt werden. Für alle bestehenden Geschäftsmieter wurde eine partnerschaftliche Ersatzlösung gefunden. Die Retailflächen im «Tribtsche 2» konnten bereits langfristig an einen Discounter vermietet werden.

In Genf-Thônex ist der Bau bereits fortgeschritten. Der Start der Vermarktung steht unmittelbar bevor.

In Martigny hat die Tertianum AG das Neubauprojekt bezogen. Der Vermietungsstand steht bereits bei 83%.

Projektentwicklungen und Bauten im Überblick

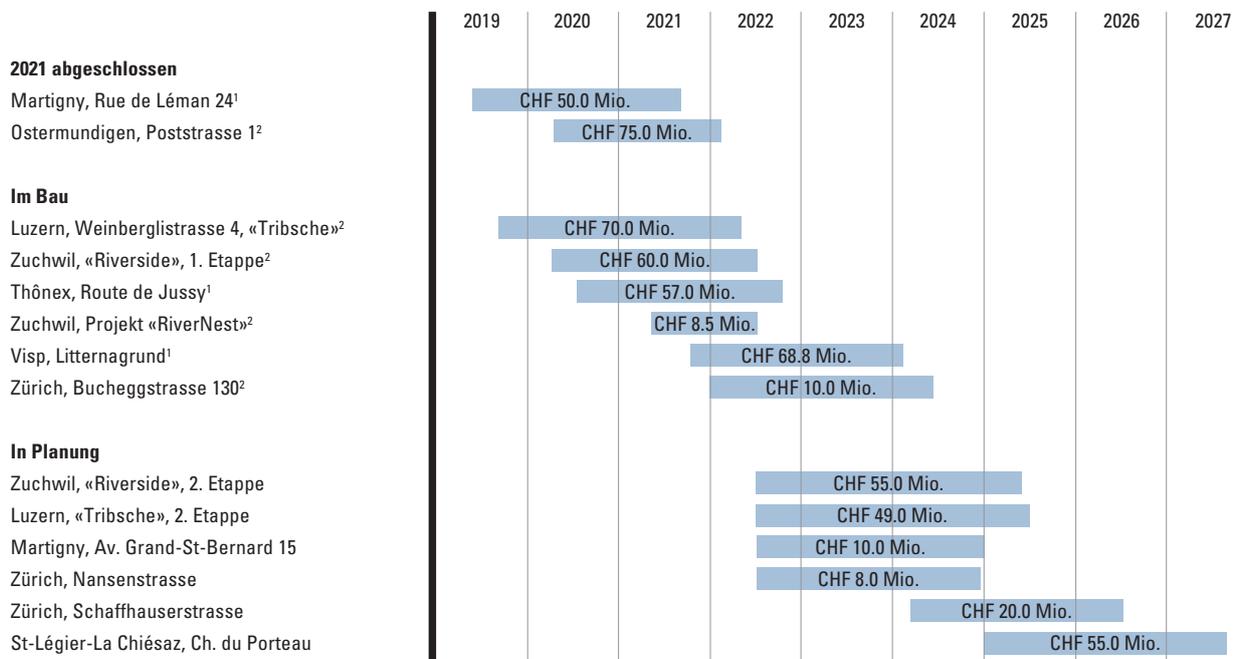
Unsere Umbau- und Entwicklungsprojekte sind breit diversifiziert. Von den aktuell 15 Projekten stehen sechs in der Realisierungsphase.

Im Projekt in Visp konnte eine Einigung mit dem Einsprecher gefunden werden. Die Bauarbeiten starteten bereits Ende Oktober. Die Baubewilligung für das Projekt an der Bucheggstrasse, Zürich, ist Mitte November eingetroffen und die Abbrucharbeiten des bestehenden Hauses werden im Januar 2022 starten. In Zuchwil wurde nach dem Erhalt der Baubewilligung Anfang 2020 mit dem Bau der ersten Etappe «Riverside» gestartet. Der Baubeginn für die zweite Etappe ist für das Jahr 2022 vorgesehen.

Ein Umbau in Liestal, der Neubau in Martigny, das Punkthaus (Tribtsche 1) in Luzern sowie das Projekt Ostermundigen konnten im Berichtsjahr aus dem Bau ins Bestandsportfolio überführt werden.

Weitere Projekte sind derzeit in der Konkretisierungsphase. Dabei handelt es sich unter anderem um die Bestandsobjekte in Martigny und Rapperswil, zwei Objekte in Zürich sowie eine Landreserve oberhalb des Genfersees (Saint-Légier-La Chiésaz). Zusätzlich wird abhängig von der Marktnachfrage auf dem Areal Riverside in Zuchwil eine weitere Wohnbauetappe lanciert und der Bestand weiterentwickelt. Entsprechend verfügt die Anlagestiftung für die nächsten Jahre über eine sehr attraktive Projektpipeline.

PROJEKTPipeline

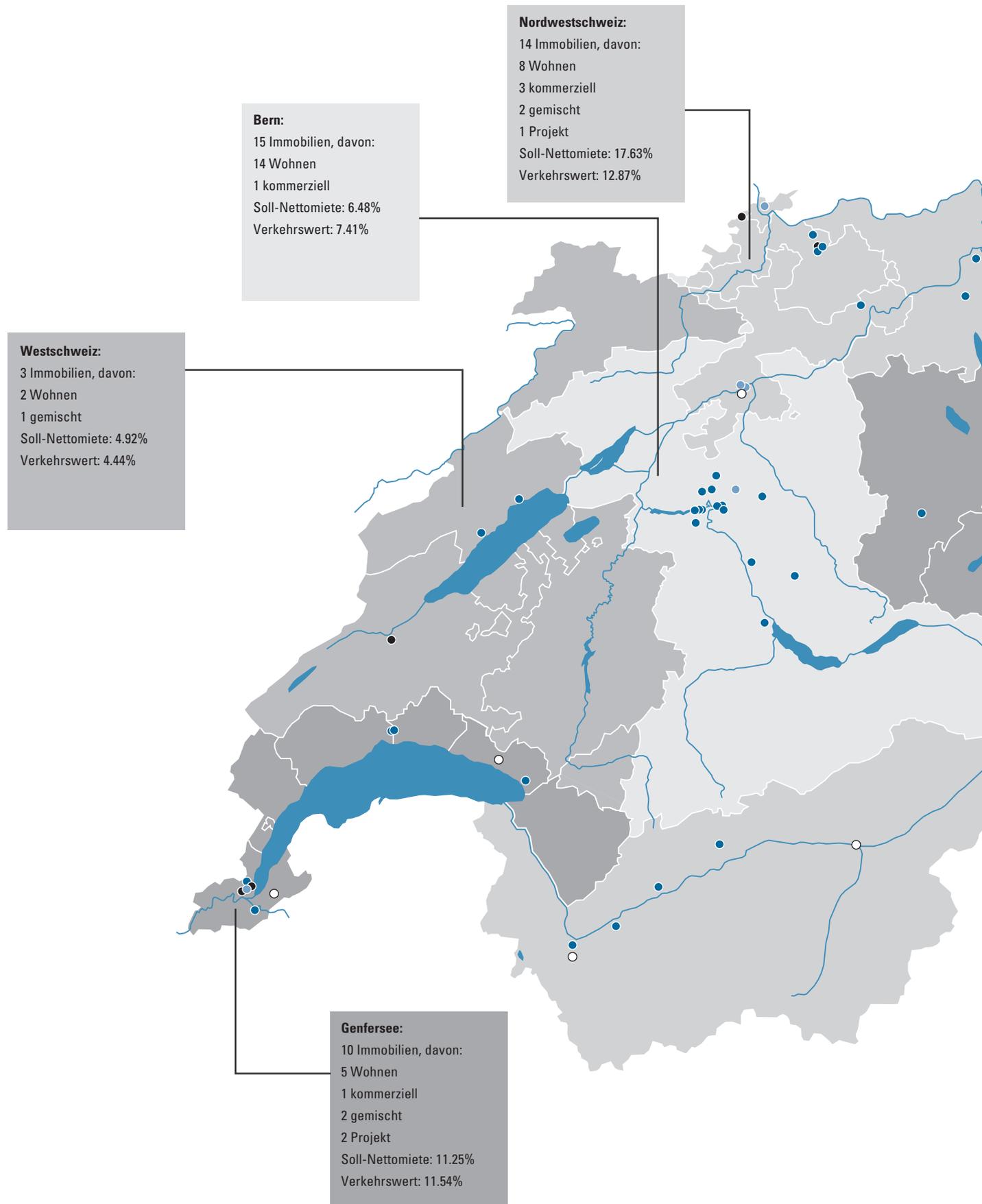


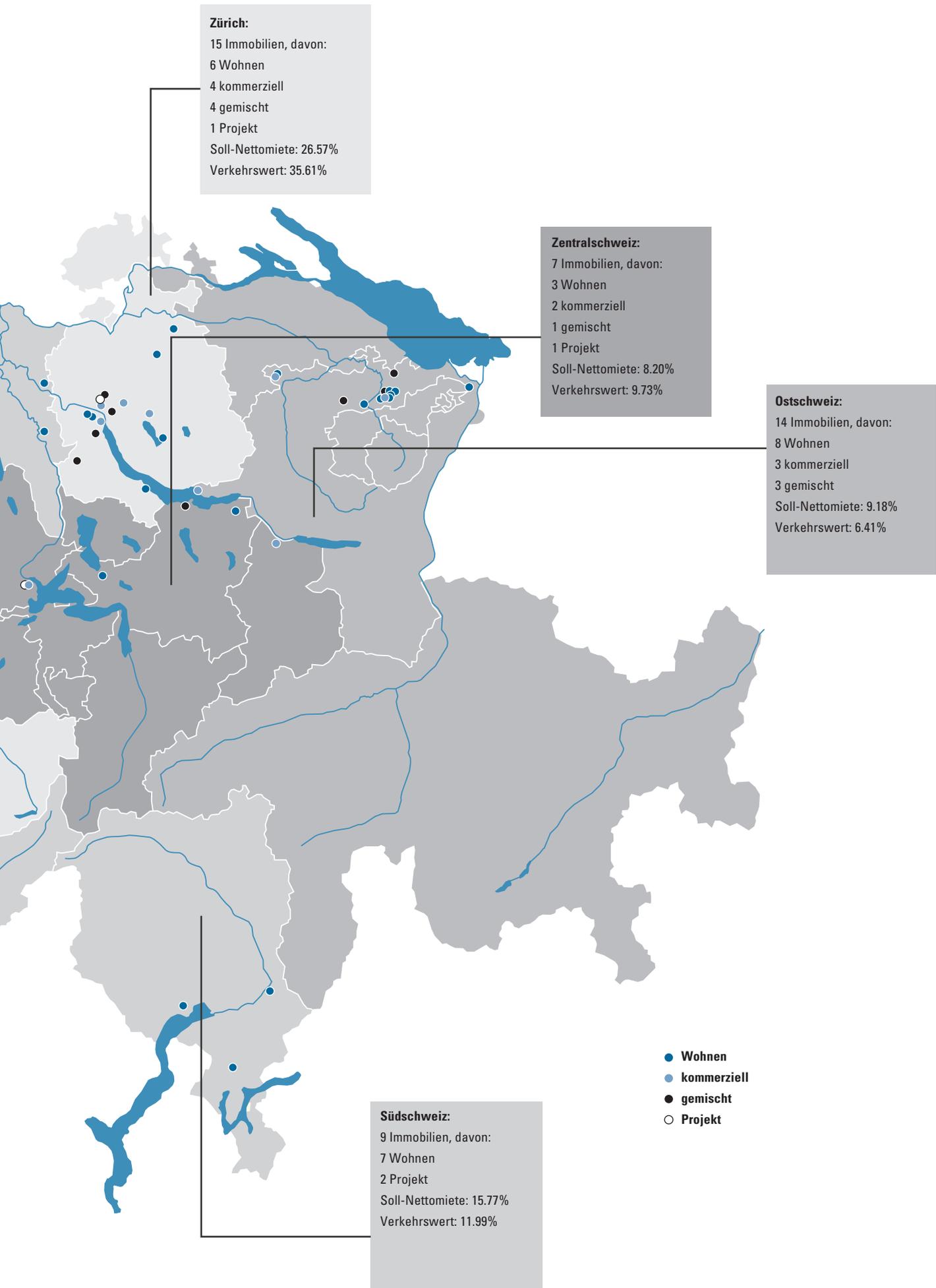
¹ inkl. Land

² ohne Land



PORTFOLIO (31.12.2021)





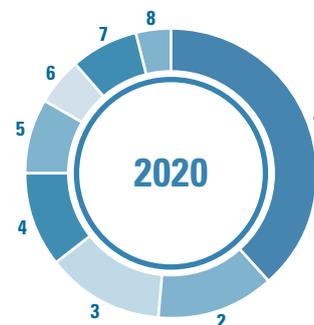
GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG

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

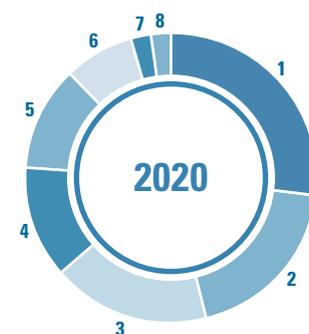


GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

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

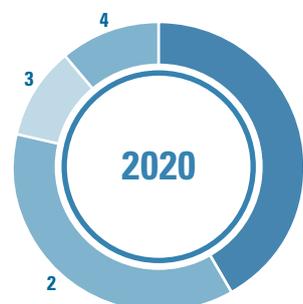
² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR

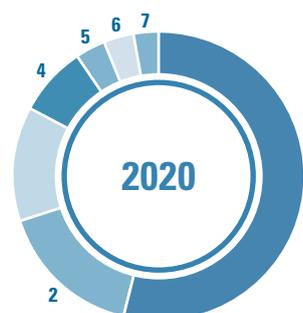
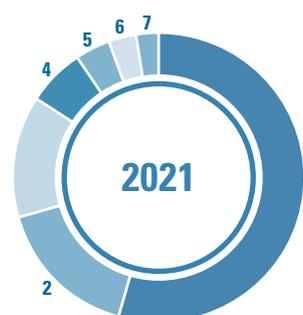
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

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







PROJEKT-AUSWAHL

MARTIGNY, RUE DU LÉMAN 24

(abgeschlossen, transferiert in Bestand September 2021)



Blick von der Rue du Léman

Im Dezember 2017 erwarb die Swiss Prime Anlagestiftung ein attraktives Entwicklungsprojekt in der Stadt Martigny. Martigny ist ein wichtiges Regionalzentrum im Unterwallis. An der Rue du Léman 24, einem zentralen Standort in Bahnhofsnähe, entstand bis Sommer 2021 ein markantes Wohn- und Geschäftshaus. Die Liegenschaft setzt einen starken städtebaulichen Akzent und weist eine hohe Visibilität im Zentrum von Martigny auf.

Hauptmieterin der Liegenschaft ist die Tertianum-Gruppe, welche 39 Seniorenwohnungen, 68 Pflegezimmer und im Erdgeschoss ein öffentliches Restaurant betreibt. Das gesamte Gebäude entspricht strengen energetischen (Minergie), baulichen und architektonischen Normen, auch um die Nutzung und den Zugang zu allen Räumen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Behinderungen zu gewährleisten. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Der gewonnene Strom wird den Mietern künftig mittels ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) zur Verfügung stehen.

Weiter gibt es in der Liegenschaft 28 zeitgemässe Mietwohnungen (2½- bis 4½-Zimmer), Gewerbe- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Einstellhalle mit 92 Parkplätzen. Auf dem Dach der Einstellhalle befindet sich eine grosszügige Terrasse, die allen Mietern, Bewohnern und Besuchern des Gebäudes als Aussenbereich dient, um so den Austausch und die sozialen Beziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzern zu fördern.

Der Bezug erfolgte wie geplant im Sommer 2021. Weitere Informationen sind verfügbar unter: www.martigny-bastida.ch

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 49.9 Mio. (inkl. Land)
Soll-Rendite (on cost)	4.8% (inkl. Land)
Nutzfläche	8930 m ²
Nutzung	Wohn- und Pflegezentrum Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung
Realisierung	Anfang 2019 bis Mitte 2021

LUZERN, WEINBERGLISTRASSE, «TRIBSCHE»
 (in Realisierungsphase seit Oktober 2019)



Punkthaus, Übergabe im Sommer 2021

Die Swiss Prime Anlagestiftung realisiert auf einer Baulandreserve im Tribtschen-Quartier in Luzern eine neue Miner- gie-Überbauung. Die Überbauung setzt sich zusammen aus einem Punkthaus und einem Winkelhaus. In den beiden siebengeschossigen Gebäuden entstehen 159 1½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen und rund 1700m² Geschäftsflächen. Der hochwertige Innenausbau ermöglicht kreatives Einrichten, Wohnen und Arbeiten. Die grosszügigen Wohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen, Loggien oder Terrassen eröffnen ein breites Spektrum für Lebensraum. Rund zwei Drittel der Wohnungen sind mit 1½ und 2½ Zimmern geplant. Das Zielpublikum sind vorwiegend Paare und Singles verschiedener Altersgruppen. Das Dach des Winkelhauses ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, eine ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) für die Häuser sowie mehrere Elektro-Parkplätze sind bereits vorhanden.

Der Innenhof stellt mit seiner offenen Architektur und der eleganten städtebaulichen Setzung einen Mehrwert für das ganze Quartier dar. Es ist ein zentraler und wichtiger Ort in der Überbauung, der zum Begegnungspunkt avancieren soll. Dies ist ein Praxis-Beispiel, wie raumplanerische Verdichtung, Nachhaltigkeit und attraktive Umgebungsgestaltung einen Mehrwert für die Mieter bringen. Die Laden-

und Büroflächen mit verschiedenen Grundrissen sind mit grossen Fensterfronten ausgestattet. 1 000m² Fläche wurden bereits an die Migros vermietet.

Das Punkthaus wurde im Sommer 2021 mit einem Vermietungsstand von 98% übergeben. Die Migros konnte bereits am 15. Oktober 2021 ihre Fläche erfolgreich eröffnen. Die Luzerner Bäckerei Macchi wird im Mai 2022 ihre Flächen eröffnen können. Das Winkelhaus kann im Februar 2022 von den neuen Mietern bezogen werden. Circa 60% der gewerblichen Flächen sind bereits vermietet worden. Zurzeit laufen mehreren Verhandlungen mit Mietinteressenten. Weitere Informationen sind verfügbar unter: <https://www.tribtsche.ch>

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 70.0 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	5.7% (exkl. Land)
Projektidee	Wohnüberbauung auf Baulandreserve
Nutzfläche	ca. 13500 m ²
Nutzung	Wohnen, Retail und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Mitte 2019 bis Anfang 2022

ZUCHWIL, «RIVERSIDE-AREAL»

(1. Etappe «Wohnen» in Realisierungsphase seit April 2020, 2. Etappe «Wohnen» in Planung)



Visualisierung 1. Etappe «Wohnen»

In den nächsten 15 bis 20 Jahren entsteht im «Riverside» ein einzigartiges, ebenso urbanes wie grünes Mischquartier. Dieses schafft Raum und Möglichkeiten für die verschiedensten Nutzungen: Arbeit, Wohnen und Erholung, Geschäftsleben, Gastronomie und Freizeitkultur direkt an der Aare, in kurzer Distanz zum Bahnhof sowie zum Stadtzentrum von Solothurn. Die einmalige Lage an der Aare, die Einbettung in die Landschaft vis-à-vis des imposanten Juramassivs sowie die weitläufigen Grünflächen des neuen Widi-Parks sind charakteristische Qualitäten des «Riverside».

Die Baueingabe der ersten Investitionsetappe mit fünf sehr unterschiedlichen Wohnbauten entlang des belebten Aareuferwegs erfolgte im Herbst 2019. Die Baubewilligung wurde im Januar 2020 erteilt, sodass der Baustart wie geplant im April 2020 erfolgen konnte. Am 10. Juli 2020 wurde der Grundstein feierlich gelegt und der Wandel zum Quartier eingeläutet. Der Bau der 140 attraktiven Mietwohnungen und einer Gastronomiefläche nahe dem Aareufer ist in vollem Gange. Die ersten beiden Häuser wurden im Oktober 2021 bezogen. Zwei weitere Häuser werden im März, das letzte im September 2022 den neuen Mietern zur Verfügung stehen. Bisher konnten bereits mehr als 90% aller Wohnungen sowie die Gastronomiefläche vermietet werden.

Auf dem Areal befindet sich heute bereits eine der leistungsstärksten Photovoltaikanlagen der Schweiz. Sämtliche Dächer sowie die Fassade des höchsten Neubaus werden mit weiteren Photovoltaikanlagen ausgestattet. Mit Bezug der ersten Wohnungen wurde ein ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) lanciert, welcher in den nächsten Jahren über das gesamte Areal ausgeweitet wird. Die geplanten attraktiven Wohnbauten auf dem bisher industriell genutzten Areal sind ein Beispiel für die raumplanerische Verdichtungs- und Nachhaltigkeitsstrategie der Anlagestiftung. Weitere Informationen sind verfügbar unter: www.riversidezuchwil.ch

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	1. Wohnetappe ca. CHF 60.0 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	4.7% (exkl. Land)
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in ein Wohn- und Arbeitsquartier
Nutzfläche	Umzonung von ca. 60 000 m ² heute unbebautem Land
Nutzung	Industrie, Gewerbe, Dienst- leistung und neu Wohnen und Gastronomie
Geplante Realisierung	April 2020 bis September 2022 (Etappe 1)

THÔNEX, ROUTE DE JUSSY 34
(in Realisierungsphase seit April 2020)



Projektvisualisierung

Auf den drei im Dezember 2015 erworbenen Parzellen der Gemeinde Thônex entwickelt die Anlagestiftung derzeit eine Wohnüberbauung mit sechs Geschossen und 78 Wohnungen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Kanton Genf. Da eine mehrgeschossige Wohnüberbauung grundsätzlich nicht zonenkonform war, wurde ein Quartierplan (QP) erarbeitet und das Baugesuch eingereicht. Beides wurde bewilligt und der Baustart erfolgte im April 2020. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Dezember 2022 bezugsbereit sein. Das geplante Wohnungsbauprogramm sieht einen Mix von 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen vor. Somit entsteht Wohnraum für eine heterogene Mieterschaft. Start der Vermarktung ist für Ende Januar 2022 geplant. Das bestehende Bauernhaus wird unter strengen Denkmalschutzauflagen renoviert und in eine Krippe sowie einen Gemeinschaftsraum der Gemeinde umgewandelt. Die Kinderkrippe wird Ende Oktober 2022 an den Mieter Totup übergeben.

Das insgesamt 14 333 m² grosse Grundstück ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Nur zehn Minuten zu Fuss entfernt befindet sich der neue Bahnhof Chêne-Bourg, an welchem seit Dezember 2019 der Léman Express verkehrt. Damit erreicht man den Genfer Hauptbahnhof in zehn Minuten.

Zudem grenzt ein neuer Fahrrad- und Fussgängerweg direkt ans Grundstück. Dieser erlaubt es, mit dem Fahrrad in 15 Minuten im Stadtzentrum von Genf zu sein.

Das Objekt wird nach dem Genfer Standard «sehr hohe Energieleistung» erstellt. Die Wärmeproduktion erfolgt durch Erdwärmesonden, die im Sommer gleichzeitig für die Kühlung verwendet werden und entsprechend zu einer Regeneration des Bodens führen. Auf dem Dach generieren 550 m² Photovoltaik-Panels den Strom für den Eigenverbrauch des Gebäudes. Das Regenwasser wird kontrolliert im Boden versickert, was zu einer Reduktion der Rohrdimensionen führt und die Beeinträchtigung der natürlichen Wasserströmungen reduziert. Weitere Informationen sind verfügbar unter: <https://www.greenway-thonex.ch>

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 57.0 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	4.2% (inkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung
Nutzfläche	7500 m ²
Nutzung	Wohnen
Geplante Realisierung	Anfang 2020 bis Ende 2022

VISP, «LITTERNAGRUND»
(in Realisierungsphase seit Oktober 2021)



Projektvisualisierung

Das Quartier Litterna befindet sich in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof, Lonza-Areal sowie Zentrum der Stadt Visp. An dieser sehr guten Lage entwickelt die Swiss Prime Anlagestiftung die Wohnüberbauung «Litterna» auf einer Gesamtfläche von 15 700m². Das Projekt umfasst vier Gebäude mit 138 Mietwohnungen, Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie einem Kindergarten.

Die Überbauung hat eine elegante und ortsbezogene Setzung, einen gut durchmischten Wohnungsspiegel und einen besonders hochwertigen Aussenraum. Dieser stellt durch seine qualitative Begegnungszone zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen einen Mehrwert für das ganze Quartier dar.

Der Rückbau der alten Litterna-Halle ist bereits erfolgt und die Altlasten wurden entsorgt. Zurzeit werden die Erdsonden gebohrt. Die Dächer der Überbauung sind mit einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Um ein angenehmes Klima im Innenhof zu gewährleisten sowie dessen Nutzung zu aktivieren, sind unter anderem Nebeldüsen geplant.

Gegen das Baugesuch war bei der Gemeinde Visp eine Einsprache eingegangen. Diese konnte zwischenzeitlich bereinigt werden. Der Baustart fand im Oktober 2021 statt. Die Fertigstellung der Häuser ist wie folgt geplant: Häuser B und C im Q3 2023 und die Häuser A und D im Q1 2024.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 69.0 Mio. (inkl. Land)
Rendite (on cost)	3.6% (inkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen und Dienstleistungen im EG
Nutzfläche	ca. 11 400 m ²
Nutzung	Wohnen und Dienstleistung
Geplante Realisierung	Q4 2021 bis Q1 2024

ZÜRICH, BUCHEGGSTRASSE 130»
(in Realisierungsphase ab Januar 2022)



Projektvisualisierung

Aufgrund der Lage und des Alters der Liegenschaft an der Bucheggstrasse in Zürich realisiert die Swiss Prime Anlagengestiftung einen Ersatzneubau für ein bestehendes Wohngebäude. Das Grundstück wird besser ausgenutzt und verdichtet. Die Liegenschaft liegt zentral in der Nähe des Bucheggplatzes und des Milchbucks. Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in Gehdistanz erreichbar. Eine Gartenanlage, die als Treffpunkt der Bewohner vorgesehen ist, befindet sich hinter der Liegenschaft.

Es entstehen 24 Wohnungen im Eco-Living-Stil mit flexiblen Wohnungsgrundrissen. Beim Projekt wird insbesondere der Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung (Baumaterial, Energiequellen und Flexibilität) starkes Gewicht beigemessen. Dazu gehören unter anderem eine Photovoltaikanlage, die Verwendung von nachhaltigem Beton, eine Begrünung der Fassade zum Laubengang sowie ein sehr vielseitiger Innenhof. Zudem wird eine SNBS-Zertifizierung angestrebt.

Der Bewilligungsprozess hat viel Zeit in Anspruch genommen, die Baubewilligung ist Mitte November 2021 eingetroffen. Der Abbruch des bestehenden Hauses ist für Januar 2022 geplant.

Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	ca. CHF 10.5 Mio.
Rendite (on cost)	5.4% (exkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen
Nutzfläche	1 237 m ²
Nutzung	Wohnen
Geplante Realisierung	Q1 2022 bis Q3 2023



MIGROS



KENNZAHLEN SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Eckdaten	Angaben in	31.12.2021	31.12.2020
Valorennummer	Nummer	26 362 735	26 362 735
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	272 768	135 814
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	7 041	17 429
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	1 783 801	1 518 074
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 263.30	1 187.44
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 273.40	1 196.94
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 253.19	1 177.94
Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF Mio.	2 965.0	2 572.1
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	2 977.7	2 576.7
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	2 253.5	1 802.6
Fremdfinanzierungsquote	%	21.13	26.74
Fremdkapitalquote	%	24.32	30.04
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	3.28	3.53
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.35	0.33
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	2.67/3.18	2.76/3.28
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	1.85–4.70	1.90–4.80
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	2.35–5.20	2.40–5.30
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.39	3.68
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.47	2.66
Anlagerendite	%	6.39	3.68
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	72.77	71.80
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	%	0.49	0.49
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	%	0.69	0.70
Erfolgsrechnung			
Nettoertrag	CHF Mio.	74.3	45.3
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	87.1	71.4
Mietausfallquote	%	4.06	5.90
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	Jahre	6.87	6.48

**JAHRESRECHNUNG
ANLAGEGRUPPE
SPA IMMOBILIEN
SCHWEIZ**

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven			
Flüssige Mittel		920	255
Kurzfristige Forderungen		5 850	1 946
Aktive Rechnungsabgrenzungen		5 727	2 161
Umlaufvermögen		12 497	4 362
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		200	200
Angefangene Bauten (inkl. Land)	2	258 910	266 564
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	2 706 115	2 305 543
Anlagevermögen		2 965 225	2 572 307
Gesamtvermögen		2 977 722	2 576 669
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		8 617	7 569
Passive Rechnungsabgrenzungen		27 066	29 250
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	626 470	687 775
Latente Steuern	1	62 102	49 449
Fremdkapital		724 255	774 043
Nettovermögen		2 253 467	1 802 626
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		1 518 074	1 399 689
Veränderungen im Berichtsjahr		265 727	118 385
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		1 783 801	1 518 074
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 221.65	1 157.61
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		41.65	29.83
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 263.30	1 187.44
Ausschüttung in CHF		–	–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 263.30	1 187.44
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		1 802 626	1 603 111
Zeichnungen		323 895	155 552
Rücknahmen		– 8 361	– 19 962
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		135 307	63 925
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		2 253 467	1 802 626

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Soll-Mietertrag	4	90 787	75 889
Minderertrag Leerstand	4	– 3 123	– 3 047
Inkassoverlust auf Mietzinsen	4	– 558	– 1 427
Mietertrag netto		87 106	71 415
Instandhaltung		– 3 695	– 3 017
Instandsetzung	1	– 69	– 7 334
Unterhalt Immobilien		– 3 764	– 10 351
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		– 1 623	– 1 556
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		– 2 116	– 1 427
Versicherungen		– 872	– 681
Bewirtschaftungshonorare		– 2 686	– 2 352
Vermietungs- und Insertionskosten		– 327	– 512
Steuern und Abgaben		– 1 743	– 906
Übriger operativer Aufwand		– 900	– 897
Operativer Aufwand		– 10 267	– 8 331
Operatives Ergebnis		73 075	52 733
Aktivzinsen		8	4
Übrige Erträge	6	2 885	1 321
Vertriebskosten		– 1 429	– 561
Sonstige Erträge		1 464	764
Hypothekarzinsen	3	– 2 411	– 2 577
Sonstige Passivzinsen		– 16	–
Baurechtszinsen		– 368	– 371
Finanzierungsaufwand		– 2 795	– 2 948
Geschäftsführungshonorar	5	– 9 591	– 8 184
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	– 399	– 386
Entschädigung Stiftungsrat	5	– 302	– 309
Übriger Verwaltungsaufwand	5	– 562	– 307
Verwaltungsaufwand		– 10 854	– 9 186
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		13 757	4 429
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		– 359	– 505
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		13 398	3 924
Nettoertrag des Rechnungsjahres		74 288	45 287
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		6 084	–
Realisierter Erfolg		80 372	45 287
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		67 588	21 512
Veränderungen latente Steuern	1	– 12 653	– 2 874
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		54 935	18 638
Gesamterfolg der Berichtsperiode		135 307	63 925

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag der Berichtsperiode		74 288	45 287
Vortrag des Vorjahres		–	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		74 288	45 287
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–74 288	–45 287
Vortrag auf neue Rechnung		–	–







Hardaustasse

ANHANG SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

1.1 ÄNDERUNG DER RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Mindesthaltedauer zur Berechnung der latenten Steuern wurde von 5 auf 10 Jahre verlängert, was eine Reduktion der latenten Steuern um CHF 5.1 Mio. zur Folge hat.

Neu wurden die Instandsetzungskosten im Geschäftsjahr 2021 zu 100% aktiviert, mit Ausnahme von Bagatellbeträgen. Bisher wurden die Instandsetzungskosten im Umfang der steuerlich anerkannten Ansätze aktiviert. Die Änderung erhöht den Nettoertrag und vermindert die nicht realisierten Kapitalgewinne im gleichen Umfang, so dass das Gesamtergebnis unverändert ist.

1.2 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

1.3 IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

HFS Mountain GmbH, Zug; HFS Lake GmbH, Zug

Das Stammkapital der Immobiliengesellschaften gehört zu 100% der Swiss Prime Anlagestiftung, SPA Immobilien Schweiz. Der Stimmenanteil beträgt 100%.

1.4 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2021:

Nr.	Anlagegruppe	Bezeichnung der Anlage	Valor	Einheit	Stück/ Nominal	Netto- vermögen der Anlagegruppe	Position in % des Netto- vermögens	Anforderung	Begründung der Anlage
1	SPA Immobilien Schweiz	Parking AG Solothurn	217 444	CHF 1 000	200	2 253 467	0.009%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Pflichtkauf aufgrund einer Verfügung der Stadt Solothurn. Beim Erwerb von Liegenschaften in der autofreien Altstadt Solothurn ist der Käufer verpflichtet, Aktien der Parking AG Solothurn zu kaufen. Die Höhe der Beteiligung ist abhängig vom Parkplatzbedarf der jeweiligen Liegenschaft.
2	SPA Immobilien Schweiz	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 253 467	3.288%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.
3	SPA Immobilien Schweiz	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 253 467	1.721%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert einer Liegenschaft höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz überschreitet die Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich mit einem Marktwert von CHF 561.7 Mio. [CHF 543.2 Mio.] diese Limite zurzeit um rund 3.9% [6.1%]. Das kontinuierliche Wachstum durch Akquisitionen und Entwicklungsprojekte wird das mögliche Klumpenrisiko weiter reduzieren. Die Liegenschaft «Leuenhof» weist aufgrund der Lage und der langfristigen Vermietung an einen Ankermieter sowie der drei Vermietungserfolge im Jahr 2021 ein tiefes Risikoprofil auf. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch Wachstum der Anlagegruppe bis zum 28. September 2024 abgebaut werden kann. Die OAK BV hat dies mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in CHF 1 000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 01.01.2020	160 990	2 104 598	2 265 588
Käufe	45 783	126 089	171 872
Folgeinvestitionen	65 765	47 739	113 504
Umklassierungen	-9 780	9 780	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3 806	17 337	21 143
Total per 31.12.2020	266 564	2 305 543	2 572 107
Käufe	-	189 293	189 293
Folgeinvestitionen	124 908	28 377	153 285
Umklassierungen	- 141 756	141 756	-
Verkäufe	-	- 16 897	- 16 897
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	9 194	58 043	67 237
Total per 31.12.2021	258 910	2 706 115	2 965 025

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2021 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	01.01.2021	20 300
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstrasse 71, 73, 75	01.08.2021	34 170
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		54 470
Wohnbauten (Betreiber-Modell)		
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	05.01.2021	48 890
Saint-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	08.06.2021	32 650
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		81 540
Gemischte Bauten		
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	01.04.2021	18 040
Genève, Rue Dr-Alfred-Vincent 5, 7	20.08.2021	39 270
Total gemischte Bauten		57 310
Total Käufe		193 320

Verkäufe

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert per 31.12.2020 in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)		
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11	01.07.2021	4 239
Brügg, Sonnhalde 9	01.08.2021	1 461
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b	01.07.2021	2 320
Total Wohnbauten (Direktvermietung)		8 020
Wohnbauten (Betreiber-Modell)		
Court, Rue du Temple 1, 3	01.08.2021	2 314
Couvet, Rue du Parc 19	01.08.2021	3 350
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		5 664
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Schleitheim, Breitestrasse 34	01.07.2021	3 213
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		3 213
Total Verkäufe		16 897

3 HYPOTHEKARSCHULDEN INKL. ANDERER VERZINSLICHER DARLEHEN UND SCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.35% (0.33%).

Fälligkeit der Hypothekarschulden und Darlehen

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
< 1 Jahr	259 100	303 600
1–3 Jahre	92 935	32 638
3–5 Jahre	100 000	175 000
5–10 Jahre	172 677	174 429
> 10 Jahre	–	–
Total Hypothekarschulden und Darlehen (nominal)¹	624 712	685 667

¹ Die hier angegebenen Werte entsprechen den Nominalwerten der Hypotheken. In der Vermögensrechnung werden die im Rahmen einer Akquisition übernommenen Hypotheken zum Marktwert ausgewiesen.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 3.28 (3.53) Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 5%

Mieter (Anteil >5%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2021 Anteil in %	31.12.2020 Anteil in %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	13.31	16.45
Tertianum	Diverse	9.82	9.38
Migros	Diverse	8.79	9.24
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	6.00	7.52

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2021		31.12.2020	
	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2021 Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	31.12.2020 Anteil in %
< 1 Jahr ¹	33 668	35.25	29 767	37.60
1–3 Jahre	8 624	9.03	6 900	8.72
3–5 Jahre	5 480	5.74	4 017	5.07
5–10 Jahre	15 977	16.73	14 180	17.91
> 10 Jahre	31 767	33.25	24 298	30.70
Total	95 515	100.00	79 162	100.00

¹ Inkl. unbefristete Mietverträge

5 VERWALTUNGSaufWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Geschäftsführungshonorar	– 9 591	– 8 184
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 399	– 386
Entschädigung Stiftungsrat	– 302	– 309
Übriger Verwaltungsaufwand	– 562	– 307
Total Verwaltungsaufwand	– 10 854	– 9 186

Der Verwaltungsaufwand beinhaltet im Wesentlichen die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von CHF 9.104 Mio. (CHF 7.766 Mio.) und die Zahlungen an die Depotbank von CHF 0.487 Mio. (CHF 0.418 Mio.).

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrats beinhaltet die Honorare des Stiftungsrates, des Finanz- und Risikokomitees sowie der Anlagekommission SPA Immobilien Schweiz. Die Honorare des Stiftungsrates und des Finanz- und Risikokomitees werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2021 fanden 10 (10) Stiftungsratssitzungen und Sitzungen der Anlagekommission SPA Immobilien Schweiz sowie 4 (4) Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2021 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentzündigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2021 effektiv	2021 maximal	2020 effektiv	2020 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.32 ¹	0.32	0.32	0.32
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	1.50	1.50	1.50	1.50
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.25	1.25	1.17	1.25
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	1.25	1.25	n/a	1.25
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2.94	5.00	3.29	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	1.00	0.80	1.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	1.00	0.80	1.00
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.022	0.03	0.024	0.03

¹ Reduktion von 0.32% auf 0.31% p.a. seit dem 1.7.2021

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen. Im Weiteren hat die Swiss Prime Site Solutions AG Dienstleistungen für Vermietungen und Neupositionierungen zu marktüblichen Konditionen erbracht.

Wincasa AG

Zwischen der zur Swiss Prime Site gehörenden Wincasa AG und der Swiss Prime Anlagestiftung wurde ein Liegenschaftsverwaltungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen. Im Weiteren hat Wincasa Dienstleistungen für Vermietungen und Neupositionierungen, Bauherrenvertretung sowie Nachhaltigkeitsberatung zu marktüblichen Konditionen erbracht.

Anleger

Die Stiftung hat bei zwei Anlegern Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen aufgenommen:

- Hypothekarkredit über CHF 20 Mio. vom 31.08.2021 bis 31.08.2022 zu 0.05% p.a.
- Hypothekarkredit über CHF 100 Mio. vom 01.11.2020 bis 31.10.2025 zu 0.22% p.a.

10 SACHEINLAGEN VON PENSIONSKASSEN

Keine

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Grundstückkäufe	54 000	90 300
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	246 658	224 108
Total zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen	300 658	314 408

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	2 369 707	2 196 053
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 301 920	1 140 700
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	624 712	685 667

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallquote	4.06	5.90
Fremdfinanzierungsquote	21.13	26.74
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.77	71.80
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.49	0.49
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.69	0.70
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.39	3.68
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.47	2.66
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	6.39	3.68
Volatilität ¹	1.11	0.37
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	2.67/3.18	2.76/3.28
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.85–4.70	1.90–4.80
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	2.35–5.20	2.40–5.30

¹ Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2021 (Bilanzstichtag) und dem 4. April 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Frohburgstrasse 1
4601 Olten

Zürich, 14. März 2022

Bewertungsbericht Swiss Prime Anlagestiftung
per 31. Dezember 2021

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2021 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2021 wie folgt:

	Marktwert
80 Bestandesliegenschaften	CHF 2'706'115'000
7 Entwicklungliegenschaften	CHF 258'910'000
87 Liegenschaften total	CHF 2'965'025'000

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 14. März 2022



Ivan Anton
Partner



Nico Müller MRICS
Director

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2021

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Direktvermietung)										
Arbon, Schützenstrasse 5, 5a, 7, 11				verkauft			119	33	27.5	86
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2506	3243	2019	06.06.2017	A	15 790	655	90	13.7	565
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4276	5313	2010	01.01.2019	A	21 730	851	11	1.3	840
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	5 079	152	–	–	152
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 792	102	–3	–2.8	105
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 360	108	1	0.5	107
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	A	2 748	94	–	–	94
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 710	101	3	2.7	98
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	3 157	92	4	4.0	89
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2736	6008	1992	31.12.2020	A	12 750	550	69	12.6	481
Brügg, Sonnhalde 9				verkauft			38	2	4.0	36
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14461	19182	2014	01.01.2019	A	82 110	2 890	90	3.1	2 799
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3532	4778	1987	01.01.2019	A	10 420	494	59	12.0	435
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2126	3015	2018	01.04.2019	A	16 340	540	5	1.0	535
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4242	3064	1993	01.01.2019	A	24 960	873	80	9.1	794
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6277	5132	1986	01.11.2018	A	76 620	2 245	45	2.0	2 200
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2358	1879	1968	31.12.2020	A	15 740	570	10	1.7	560
Lenzburg, Neuhoferstrasse 20, 22, 24	1338	2459	1960	31.12.2020	A	6 911	276	39	14.1	237
Liebfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 665	88	–7	–8.1	95
Liestal, Gestadeckplatz 6 ³	1583	409	1938	01.12.2017	A	7 616	304	156	51.5	148
Manno, Via Norello 17a	2651	2922	2008	01.10.2017	A	10 020	146	47	31.9	100
Münsingen, Dorfmatweg 17, 17b				verkauft			50	–	–1.0	51
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2509	1505	2016	01.03.2018	A	28 420	1 120	159	14.2	961
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/ Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4563	5548	1995	01.08.2021	A	34 170	537	25	4.6	512
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4745	5364	2012	01.01.2021	A	20 300	929	106	11.4	823
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	A	3 284	108	29	26.4	80
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	A	3 679	131	1	0.9	129
St. Gallen, Konkordiasstrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	A	4 526	151	10	6.7	140
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	A	3 886	140	23	16.3	117
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	A	1 937	82	11	13.5	71
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	A	7 048	277	11	3.9	266
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	A	8 641	339	7	2.1	331
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	A	6 352	277	31	11.1	246
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	A	7 822	352	50	14.3	302
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	B	10 330	640	5	0.9	635
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	A	2 910	88	–	–	88
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	A	5 062	226	5	2.3	221
Widen, Bellikonstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	A	11 680	409	18	4.4	391
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	A	1 623	59	13	22.0	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	A	7 756	324	–2	–0.6	326
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	A	6 060	227	14	6.2	213
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	A	9 112	297	1	0.2	297
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	A	24 120	572	–	–	572
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 286	7 248	2015	01.12.2015	A	191 060	5 207	22	0.4	5 185
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	99 017	110 904				723 296	23 829	1 271	5.3	22 558

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht

² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.

³ Klassierung aus gemischten Bauten in Wohnbauten (Direktvermietung) nach Umnutzung

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)										
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7 115	2016	01.12.2015	A	43 920	1 828	–	–	1 828
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/ Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	1958	05.01.2021	A	48 890	1 518	8	0.5	1 511
Court, Rue du Temple 1, 3				verkauft			181	–	–	181
Couvét, Rue du Parc 19				verkauft			218	–	–	218
Crans-Montana, Route des Cheminots ³	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	A	172 270	8 399	–	–	8 399
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	A	3 031	185	–	–	185
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	A	1 746	84	–	–	84
Glion, Route de Glion 111 ⁴	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	A	91 180	4 625	–	–	4 625
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	A	10 520	528	–	–	528
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	A	68 230	2 251	3	0.1	2 248
Martigny, Rue du Léman 24 ⁵	9 364	6 838	2021	29.11.2017	A	55 800	1 101	252	22.8	850
Saxon, Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	A	29 490	1 381	–	–	1 381
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	A	32 650	332	284	85.5	48
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	A	4 223	171	–	–	171
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	82 839	94 894				561 950	22 802	546	2.4	22 256
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	7 695	568	108	19.0	460
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	29 820	1 208	–	–	1 208
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	C	31 260	1 096	–222	–20.3	1 318
Luzern, Weinberglistrasse 4/Tribschenstrasse 62	11 005	5 158	1991	01.10.2015	A	27 970	1 389	255	18.3	1 134
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	A	13 320	672	–	–	672
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	97 510	1 139	65	5.7	1 073
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	31 750	1 450	22	1.5	1 428
Schleitheim, Breitestrasse 34				verkauft			111	8	6.9	103
Solothurn, Hauptgasse 64/ Seilergasse 4 «La Couronne» ⁶	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	B	22 010	1 057	111	10.5	946
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	28 780	1 250	202	16.1	1 048
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	75 290	3 113	–	–	3 113
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	A	22 310	1 171	124	10.6	1 047
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 021	190 420	1943	01.12.2015	A	108 570	7 362	350	4.8	7 011
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 185	3 570	1915	26.07.2016	A	561 660	9 169	64	0.7	9 105
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	19 010	496	106	21.3	390
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	175 092	259 049				1 076 955	31 250	1 193	3.8	30 057
Gemischte Bauten										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 859	4 942	2016	01.06.2019	A	51 530	1 835	34	1.9	1 801
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	12 130	535	55	10.3	480
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	A	19 220	898	158	17.6	740
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 885	921	1995	20.08.2021	A	39 270	437	42	9.5	396
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	A	6 189	210	12	5.5	198
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	37 100	1 267	112	8.8	1 156
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 555	10 604	2020	17.12.2020	A	70 620	2 800	–	–	2 800
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 610	875	72	8.2	803
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 630	1 461	111	7.6	1 351
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	A	18 040	438	14	3.3	424
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	17 060	543	–	–	543
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	10 650	251	1	0.5	249
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	8 865	216	2	0.7	214
Total gemischte Bauten	53 142	40 870				343 914	11 767	612	5.2	11 155

¹ A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen.³ Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH⁴ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH⁵ Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekten und angefangener Bauten in Wohnbauten (Betreiber-Modell) nach Neubau⁶ Bisher als zwei separate Liegenschaften ausgewiesen

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ¹	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 ²	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten										
Luzern , Weinberglistrasse, Neubau	4 403	6 304	2021	01.10.2015	A	110 890	555	–	–	555
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15 ³	199	1 500	1987	01.03.2016	A	2 258	315	2	0.6	313
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	A	9 726	–	–		–
Thônex , Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	A	59 660	–	–		–
Visp , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	A	15 550	–	–		–
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	3 880	12 200	2022	01.12.2015	A	51 530	204	–	–	203
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	A	9 296	65	27	40.8	39
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	8 481	71 597				258 910	1 140	29	2.5	1 111
Gesamttotal	418 572	577 314				2 965 025	90 788	3 652	4.0	87 136

¹ A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht

² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

³ Klassierung aus Wohnbauten (Betreiber-Modell) in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten zwecks Neubau



SPA LIVING+ EUROPE



MEILENSTEINE 2021

SPA LIVING+ EUROPE

14.59%
ANLAGERENDITE

2.11%
BETRIEBSAUFWANDQUOTE
(TER GAV)

24.6
EMISSIONSVOLUMEN
(EUR MIO.)

40.8%
FREMDFINANZIERUNGS-
QUOTE

4.42
RESTLAUFZEIT
(JAHRE)

0.89%
VERZINSUNG

5
ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN
(ANZAHL)

0
ABSCHLUSS PROJEKTE
(ANZAHL)

45.7
VERKEHRSWERT OBJEKTE
(CHF MIO.)

1.2
MIETZINSEINNAHMEN
(CHF MIO.)

0.5
REALISIRTER ERFOLG
(CHF MIO.)

3.1
NICHT REALISIRTER
GEWINN (CHF MIO.)

100%
WOHNQUOTE

0.49%
MIETAUSFALLQUOTE

14.26
RESTLAUFZEIT
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

EXECUTIVE SUMMARY

Erfolgreicher erster Schritt in das europäische Ausland

Nach umfassenden Marktanalysen und Vorbereitungsarbeiten hat die SPA im Oktober 2020 ein erstes europäisches Immobilienprodukt lanciert. Mit den beiden neuen Anlagegruppen SPA Living+ Europe unhedged und SPA Living+ Europe hedged bieten wir den Investoren ein wertstabiles NAV-basiertes Produkt und Zugang zum attraktiven europäischen Wachstumsmarkt. Im Fokus steht der Bereich Senior Living – allerdings umfasst das Produkt auch klassische Wohnformen sowie Serviced Apartments, Micro-Living und Student Housing. Nebst der geografischen Diversifikation ermöglichen die verschiedenen Nutzungsformen eine zusätzliche Ebene der Diversifikation des Portfolios. Die Erstemission wurde Ende Dezember 2020 erfolgreich abgeschlossen.

WESENTLICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNGEN 2021

Transaktionen

Mit dem Erwerb eines Bestandsportfolios von fünf Objekten konnte SPA Living+ Europe Mitte 2021 die erste Transaktion erfolgreich abschließen. Die Immobilien liegen an attraktiven Lagen verteilt über Deutschland. Dabei handelt es sich um fünf Alters- und Pflegeeinrichtungen in Chemnitz (Bevölkerung: ca. 247 000, Region Sachsen), Cottbus (Bevölkerung: ca. 100 000, Brandenburg), Eberswalde (Bevölkerung: ca. 41 000, Brandenburg), Freudenstadt (Bevölkerung: ca. 23 800, Baden-Württemberg) und Berlin (Bevölkerung: ca. 3 645 000, Berlin). Die Objekte sind langfristig an ProCurand sowie AlexA verpachtet. Beide Unternehmen zählen zu den führenden Senior Living-Betreibern in Deutschland. Der Marktwert des Portfolios belief sich zum Ankaufszeitpunkt auf EUR 43.60 Mio., was einer attraktiven Bruttorendite von rund 4.9% entspricht.

Da die erste Transaktion Anfang Juni 2021 erfolgte, beruhen die nachfolgenden Zahlen auf einem Investitionszeitraum von sieben Monaten. Wo sinnvoll, werden die Kennzahlen auf annualisierter Basis dargestellt.

Strategischer Portfolioaufbau

Für den weiteren strategischen Portfolioaufbau berücksichtigt die SPA nebst der Rentabilität auch andere zentrale Faktoren wie Nutzungsarten, Objekt- und Lagequalität, Nachhaltigkeit, Mieterqualität sowie Entwicklungsmöglichkeiten. Damit stellen wir in einem herausfordernden Marktumfeld einen hohen Qualitätsstandard unseres Immobilienportfolios sicher.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden von unabhängigen Bewertern nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert per 31.12.2021 von EUR 45.72 Mio. (30.06.21: EUR 43.60 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 3.18% (30.06.21: 3.35%). Die Aufwertung von EUR 2.12 Mio. (4.9%) wurde primär durch den tieferen Diskontierungssatz getrieben.

Das Nettovermögen beträgt EUR 28.21 Mio., was einem Inventarwert pro Anspruch von EUR 1 145.96 entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen seit Anfang Juni 2021 belaufen sich auf rund EUR 1.24 Mio. Die Mietausfallquote beträgt 0.49%.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt aktuell 40.8%. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.89% bei einer Restlaufzeit von 4.4 Jahren.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt bei 46.5%. Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote beläuft sich annualisiert auf 2.11%. Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2021 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von EUR 3.83 Mio. Die latenten Steuern belasten die Erfolgsrechnung mit EUR 0.71 Mio.

Erfreulicherweise konnte nach sieben Monaten bereits eine Anlagerendite von 14.59% realisiert werden. Diese liegt damit deutlich über dem langfristigen Renditeziel von 4–5%. Die sehr hohe Anlagerendite unterstreicht das Potenzial der europäischen Wachstumsstrategie sowie des Anlagesegments Senior Living.

Covid-19

Seit Übernahme der fünf Immobilien gab es keine negativen Implikationen auf den Mietertrag aufgrund der Covid-19 Wellen im Berichtsjahr 2021. Die Belegung der Alterswohnungen und Pflegebetten schwankten nur marginal. Dies reflektiert auch die Situation, dass die Anzahl Alterswohnungen und Pflegebetten tief ist im Vergleich zur Nachfrage. Wir verfolgen die Situation sehr genau und stehen in engem Kontakt mit den Pächtern.

Portfolio Management

Die Pachtverträge aller Liegenschaften umfassen, mit Ausnahme von Berlin-Lichtenberg, jeweils die gesamte Liegenschaft. So konnte der Leerbestand nahezu bei null gehalten werden. Die Leerstandsquote per Ende 2021 beträgt demnach 0.49%.

Für das kommende Jahr steht die Ausarbeitung von Nachhaltigkeitskonzepten im Vordergrund. Entsprechende Machbarkeitsstudien wurden in Auftrag gegeben.

PORTFOLIO (31.12.2021)



Deutschland:
5 Immobilien, davon:
5 Wohnen
0 kommerziell
0 gemischt
Soll-Nettomiete: 100%
Verkehrswert: 100%

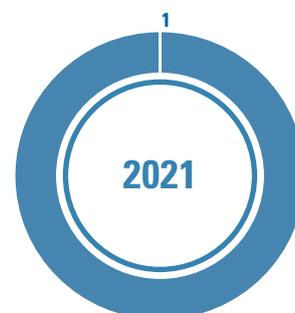


- Wohnen
- kommerziell
- gemischt
- Projekt

PORTFOLIOALLOKATION

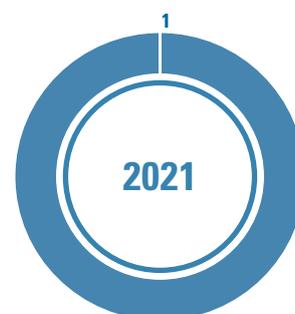
AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR-WÄHRUNGSRAUM 80–100%)¹

in %	31.12.2021	Zielallokation
1 Deutschland	100.00	
2 Frankreich	0.00	50–100
3 Niederlande	0.00	
4 Belgien	0.00	
5 Rest Europa	0.00	0–50
Total	100.00	100.00



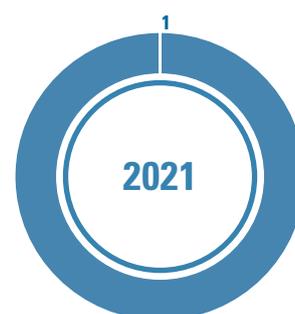
AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE¹

in %	31.12.2021	Zielallokation
1 Core/Core+	100.00	70–100
2 Projektentwicklung	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR¹

in %	31.12.2021	Zielallokation
1 Betreiberimmobilien ²	100.00	50–100
2 Kommerzielle Nutzungsarten ³	0.00	0–40
3 Klassische Wohnimmobilien	0.00	0–30
Total	100.00	100.00



¹ Basierend auf Soll-Mieterträgen

² Senior Living als Fokus, andere Betreiber-Modelle (unter anderem Student Housing, Serviced Apartments, Hotels) als Beimischung zur Optimierung der Portfoliostruktur und Rendite (strategische Nutzung der doppelten Hybridisierung von Wohnimmobilien)

³ Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen, Freizeitanlagen, Parking etc.

In einer ersten Phase werden die Länder Deutschland, Frankreich, Belgien und Niederlande im Fokus sein. Bei der Akquisition von Bestandsobjekten werden verschiedene Betreiber-Modelle berücksichtigt aufgrund der hybriden Wohnnutzungsstruktur, Diversifikation der Portfoliostruktur sowie der Optimierung der risikoadjustierten Rendite für die Investoren.

Aufgrund der demografischen Entwicklungen in Europa und der spezifischen Marktgegebenheiten im Fokus-Segment «Senior Living» sowie der Liquidität des Immobilienmarktes in den einzelnen Ländern ergibt sich diese langfristige strategische Zielallokation.

OBJEKTE

CHEMNITZ, HOHE STRASSE 6, SACHSEN



Am Fusse des Kassberges gelegen, umgeben von einem Grüngürtel mit schönem Baumbestand, liegt diese Seniorenresidenz in Chemnitz. Das Haus bietet 64 komfortable, seniorenrechtliche Wohnungen. Ein Friseur- und Fusspflege-salon sowie ein Kiosk befinden sich direkt im Haus. Zusätzlich stehen insgesamt 78 Plätze für die stationäre Pflege bereit.

Allgemeine Informationen

Land	Deutschland
Region	Sachsen
Ort	Chemnitz
Baujahr	1998
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Rendite	5.43%
Marktwert	EUR 12.7 Mio.

COTTBUS, BAUHAUSBERGSTRASSE 1, BRANDENBURG



Die Seniorenresidenz befindet sich im City-Bereich von Cottbus in einer ruhigen Seitenstrasse ohne Durchgangsverkehr. Hier können ältere Menschen, die ihren Lebensabend aktiv gestalten möchten, das kulturelle Leben der Stadt voll ausschöpfen. Ganz nah liegen die Stadthalle und das Staatstheater. Es stehen 32 grosszügig geschnittene 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sowie attraktive Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung.

Allgemeine Informationen

Land	Deutschland
Region	Brandenburg
Ort	Cottbus
Baujahr	1996
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Rendite	6.23%
Marktwert	EUR 1.8 Mio.

EBERSWALDE, BEETHOVENSTRASSE 22, BRANDENBURG

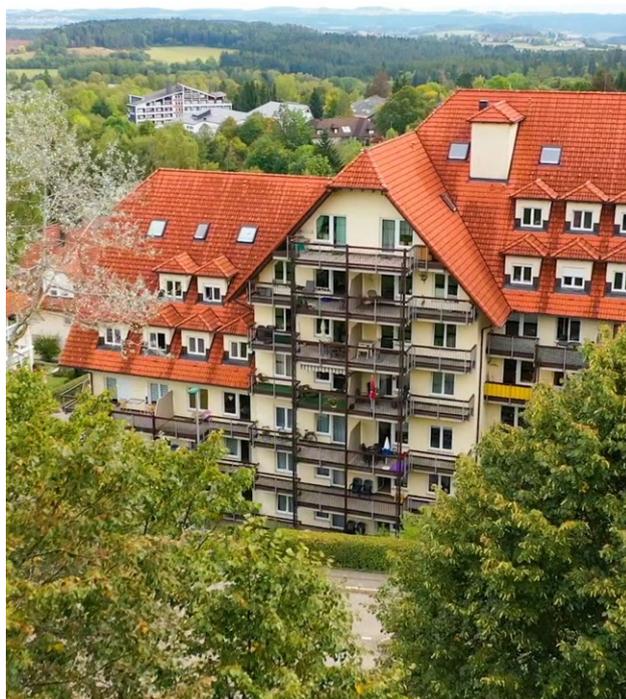


Diese qualitätsgeprüfte Senioreneinrichtung liegt in ruhiger, landschaftlich schöner Lage mitten im Barnimer Land. Die grosse, gepflegte Gartenanlage und der nahe gelegene Oder-Havel-Kanal laden zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Dieses Haus bietet 46 Apartments und 64 Pflegebetten. In Eberswalde gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und den berühmten Zoo. Regelmässig kommen der Bäcker, der Fleischer und der Obsthändler zum «Markttag» ins Haus.

Allgemeine Informationen

Land	Deutschland
Region	Brandenburg
Ort	Eberswalde (Schorfheide)
Baujahr	1997
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Rendite	4.72%
Marktwert	EUR 12.0 Mio.

FREUDENSTADT, LAUTERBADSTRASSE 103, BADEN-WÜRTTEMBERG



Diese Seniorenresidenz im nordöstlichen Schwarzwald befindet sich im anerkannten Kurort Freudenstadt. Das Haus bietet Betreutes Wohnen (48 seniorengerechte Apartments) sowie Pflege (38 stationäre Betten) unter einem Dach an.

Allgemeine Informationen

Land	Deutschland
Region	Baden-Württemberg
Ort	Freudenstadt
Baujahr	2000
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Rendite	5.18%
Marktwert	EUR 6.4 Mio.

LICHTENBERG, AM STADTPARK 15, BERLIN



Mitten im lebhaften Berliner Stadtteil Lichtenberg liegt diese familiäre Seniorenresidenz. Das Gartenhaus verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit der Infrastruktur eines historisch gewachsenen Stadtteils. Erholung und Ruhe bieten der Innenhof oder der Lichtenberger Stadtpark, der sich durch alten Baumbestand und gepflegte Grünanlagen auszeichnet. Die Gemeinschaftsräume laden zu geselligen Runden im kleineren oder grösseren Kreis ein. Das Haus bietet 64 Apartments sowie 24 Pflegebetten.

Allgemeine Informationen

Land	Deutschland
Region	Berlin
Ort	Lichtenberg
Baujahr	1998
Liegenschaftsstruktur	Senior Living (Betreiber-Modell)
Soll-Rendite	3.60%
Marktwert	EUR 12.9 Mio.





KENNZAHLEN SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Eckdaten	Angaben in	31.12.2021
Valorennummer	Nummer	56 192 676
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	24 616
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	24 616
Inventarwert pro Anspruch	EUR	1 145.96
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 157.42
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 134.50
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften	EUR Mio.	45.7
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	48.1
Nettovermögen (NAV)	EUR Mio.	28.2
Fremdfinanzierungsquote	%	40.85
Fremdkapitalquote	%	41.40
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	4.42
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.89
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	3.18/4.72
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	2.80–3.51
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	4.34–5.05
Renditeangaben		
Ausschüttung	EUR	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	%	14.59
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	%	7.68
Anlagerendite ¹	%	14.59
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²	%	46.55
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ³	%	2.11
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ³	%	3.60
Erfolgsrechnung		
Nettoertrag	EUR Mio.	0.5
Mietzinseinnahmen	EUR Mio.	1.2
Mietausfallquote	%	0.49
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) ⁴	Jahre	14.26

¹ Nicht annualisiert; Kennzahl bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021

² Beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

³ Kennzahl annualisiert; beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

⁴ Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Verlängerungsgarantie mit der Curata Care Holding GmbH, erhöht sich der WAULT auf 24.00 Jahre

**JAHRESRECHNUNG
ANLAGEGRUPPE
SPA LIVING+
EUROPE UNHEDGED**

VERMÖGENSRECHNUNG

in EUR 1 000	Anhang	31.12.2021
Aktiven		
Flüssige Mittel		2 304
Kurzfristige Forderungen		71
Aktive Rechnungsabgrenzungen		41
Umlaufvermögen		2 416
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	45 720
Anlagevermögen		45 720
Gesamtvermögen		48 136
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		406
Passive Rechnungsabgrenzungen		141
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	18 675
Latente Steuern		705
Fremdkapital		19 927
Nettovermögen		28 209
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		–
Veränderungen im Berichtsjahr		24 616
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		24 616
Kapitalwert je Anspruch in EUR		1 126.75
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in EUR		19.22
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in EUR		1 145.96
Ausschüttung in EUR		–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in EUR		1 145.96
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		–
Zeichnungen		24 616
Rücknahmen		–
Ausschüttungen		–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		3 593
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		28 209

ERFOLGSRECHNUNG

in EUR 1000	Anhang	01.06.– 31.12.2021
Soll-Mietertrag	4	1 240
Minderertrag Leerstand	4	–6
Mietertrag netto		1 234
Instandhaltung		–4
Unterhalt Immobilien		–4
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		–2
Versicherungen		–9
Bewirtschaftungshonorare		–33
Steuern und Abgaben		–64
Operativer Aufwand		–108
Operatives Ergebnis		1 122
Übrige Erträge	6	231
Vertriebskosten		–105
Sonstige Erträge		126
Hypothekarzinsen	3	–96
Sonstige Passivzinsen		–6
Finanzierungsaufwand		–102
Geschäftsführungshonorar	5	–173
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	–60
Entschädigung Stiftungsrat	5	–29
Übriger Verwaltungsaufwand	5	–411
Verwaltungsaufwand		–673
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		–
Nettoertrag des Rechnungsjahres		473
Realisierter Währungserfolg		–2
Realisierter Erfolg		471
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		3 827
Veränderungen latente Steuern		–705
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern		3 122
Gesamterfolg der Berichtsperiode		3 593

in EUR 1000	Anhang	01.06.– 31.12.2021
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Berichtsperiode		473
Vortrag des Vorjahres		–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		473
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–473
Vortrag auf neue Rechnung		–

ANHANG SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

1.1 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

1.2 IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

Firma / Bezeichnung	Land	Ort	Beteiligung & Stimmrecht
SPA Living+ Holding AG	Schweiz	Olten	100.0%
RELIV Europe AG ¹	Schweiz	Olten	100.0%
Luise Verwaltung GmbH ¹	Deutschland	Berlin	100.0%
LUISE 01 Berlin (Lichtenberg) GmbH & Co. KG ²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 03 Eberswalde GmbH & Co. KG ²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 04 Cottbus GmbH & Co. KG ²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 06 Chemnitz GmbH & Co. KG ²	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 08 Freudenstadt GmbH & Co. KG ²	Deutschland	Berlin	89.9%

¹ Indirekt gehalten

² Indirekt gehalten; Vollkonsolidierung aufgrund 100.0% wirtschaftlicher Berechtigung; 10.1% Beteiligung über ein Anlagevehikel das zu 100.0% gehalten wird

1.3 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN VON DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2021: Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften überschreitet 50% des Vermögens der Anlagegruppe gemäss Art. 2 Ziff. 2.2.2 Abs. 5 der Anlagerichtlinien. Diese Überschreitung liegt im Interesse der Anleger, da der Anlagegruppe sonst wirtschaftliche Nachteile erwachsen wären. Die OAK BV hat diese Überschreitung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch das Wachstum der Anlagegruppe innert nützlicher Frist abgebaut werden kann.

Die Liegenschaften in Berlin, Chemnitz und Eberswalde überschreiten 15% des Vermögens der Anlagegruppe. Die Belehnungsquote überschreitet ein Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke. Die beiden vorgenannten Anlagebeschränkungen müssen jedoch erst 5 Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe eingehalten werden.

2 IMMOBILIEN

Anlagespiegel

in EUR 1000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
Total per 31.12.2020	–	–	–
Käufe	–	42 598	42 598
Folgeinvestitionen	–	–	–
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	3 122	3 122
Total per 31.12.2021	–	45 720	45 720

Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2021 in EUR 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)		
Berlin, Am Stadtpark 15	04.06.2021	12 870
Chemnitz, Hohe Strasse 6	04.06.2021	12 660
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	04.06.2021	1 820
Eberswalde, Beethovenstr. 22	04.06.2021	11 970
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	04.06.2021	6 400
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		45 720
Total Käufe		45 720

3 HYPOTHEKARSCHULDEN INKL. ANDERER VERZINSLICHEN DARLEHEN UND SCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.89%.

Fälligkeit der Hypothekarschulden und Darlehen

in EUR 1 000	31.12.2021
3–5 Jahre	18 675
Total Hypothekarschulden und Darlehen (nominal)¹	18 675

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.42 Jahre.

4 MIETERTRAG

Mietertrag pro Mieter grösser als 5%

Mieter (Anteil > 5%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2021 Anteil in %
AlexA Seniorendienste GmbH	Diverse	68.59
Gemeinnützige ProCurand GmbH	Diverse	31.41

Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2021 Zukünftiger Mietertrag in EUR 1 000	31.12.2021 Anteil in %
5–10 Jahre	113	5.23
> 10 Jahre	2 047	94.77
Total	2 160	100.00

5 VERWALTUNGSaufWAND

in EUR 1 000	01.01.– 31.12.2021
Geschäftsführungshonorar	– 173
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 60
Entschädigung Stiftungsrat	– 29
Übriger Verwaltungsaufwand	– 411
Total Verwaltungsaufwand	– 673

Das Geschäftsführungshonorar beinhaltet die Management Fee an die Capital Bay Fund Management S.à r.l. von EUR 0.112 Mio. sowie die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von EUR 0.061 Mio.

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht. Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe.

Die Entschädigung des Stiftungsrats beinhaltet die Honorare des Stiftungsrats, des Finanz- und Risikokomitees, der Anlagekommission SPA Living+ Europe sowie des Verwaltungsrats der Objektgesellschaften. Die Honorare des Stiftungsrats und des Finanz- und Risikokomitees werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2021 fanden 10 [10] Stiftungsratssitzungen, 3 Sitzungen der Anlagekommission SPA Living+ Europe sowie 4 [4] Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2021 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen ausbezahlt.

8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2021 effektiv	2021 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.63	1.00
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	n/a	n/a
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.10	2.00
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	n/a	2.00
Liegenschaftens- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2.64	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	1.00	2.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	n/a	2.00
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.024	0.05

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen.

10 SACHEINLAGEN VON PENSIONS-KASSEN

Keine

11 DERIVATE

Keine

12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLungsverpflichtungen

Keine

13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in EUR 1000	31.12.2021
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	45 720
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	18 675
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	18 675

15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2021
Mietausfallquote	0.49
Fremdfinanzierungsquote	40.85
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ¹	46.55
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ²	2.11
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ²	3.60
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	14.59
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	7.68
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote	n/a
Anlagerendite ³	14.59
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	3.18/4.72
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.80–3.51
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	4.34–5.05

¹ Beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

² Kennzahl annualisiert; beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

³ Kennzahl nicht annualisiert; bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2021 (Bilanzstichtag) und dem 4. April 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Frohburgstrasse 1
4601 Olten

Zürich, 14. März 2022

Bewertungsbericht SPA Living Plus Europe per
31. Dezember 2021

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der SPA Living Plus Europe wurden per 31. Dezember 2021 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten erstmals einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgt. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Bewertungsmethode

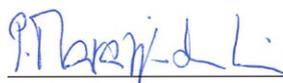
Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der SPA Living Plus Europe per 31. Dezember 2021 wie folgt:

	Marktwert
5 Bestandsliegenschaften	EUR 45'720'000
5 Liegenschaften total	EUR 45'720'000

5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG
Zürich, 14. März 2022



Pascal Marazzi-de Lima MRICS
Partner



Andreas Häni MRICS
Director

OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2021

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m ²	Grundstücksfläche in m ²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis ²	Verkehrswert in EUR 1 000	Soll-Mietertrag in EUR 1 000 ¹	Mietauffälle in EUR 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in EUR 1 000
Wohnbauten (Betreiber-Modell)											
Berlin, Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 870	277	6	2.17	271
Chemnitz, Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 660	318	-	-	318
Cottbus, Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	1 820	65	-	-	65
Eberswalde, Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 970	391	-	-	391
Freudenstadt, Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 400	189	-	-	189
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)		28 162	16 961				45 720	1 240	6	0.49	1 234
Gesamttotal		28 162	16 961				45 720	1 240	6	0.49	1 234

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

² A = Alleineigentum indirekt gehalten

KENNZAHLEN SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

Eckdaten	Angaben in	31.12.2021
Valorennummer	Nummer	56 192 668
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	3 866
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	3 866
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 135.89
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 147.25
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 124.53
Vermögensrechnung		
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	4.4
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	4.4
Fremdkapitalquote	%	0.00
Renditeangaben		
Ausschüttung	CHF	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE) ¹	%	13.59
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	%	11.89
Anlagerendite ¹	%	13.59
Betriebsaufwandquote TER KGAST ²	%	3.68

¹ Kennzahl nicht annualisiert; bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021

² Kennzahl annualisiert, inkl. Betriebsaufwand der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged; berücksichtigt einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

**JAHRESRECHNUNG
ANLAGEGRUPPE
SPA LIVING+
EUROPE HEDGED**

VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2021
Aktiven		
Flüssige Mittel		193
Kurzfristige Forderungen		2
Umlaufvermögen		195
Beteiligung an SPA Living+ Europe unhedged	1	4 224
Anlagevermögen		4 224
Gesamtvermögen		4 419
Passiven		
Finanzinstrumente	4	28
Fremdkapital		28
Nettovermögen		4 391
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		–
Veränderungen im Berichtsjahr		3 866
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		3 866
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 132.83
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		3.06
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 135.89
Ausschüttung in CHF		–
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF		1 135.89
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		–
Zeichnungen		3 866
Rücknahmen		–
Ausschüttungen		–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		525
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		4 391

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1000	Anhang	01.06.– 31.12.2021
Ausgabekommission		38
Vertriebskosten		-19
Sonstige Erträge		19
Management Fee Währungsabsicherung	2	-5
Übriger Verwaltungsaufwand	2	-3
Verwaltungsaufwand		-8
Nettoertrag des Rechnungsjahres		11
Realisierter Währungserfolg		205
Realisierter Erfolg		216
Nicht realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		532
Nicht realisierter Währungserfolg		-223
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		309
Gesamterfolg der Berichtsperiode		525

in CHF 1000	Anhang	01.06.– 31.12.2021
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Berichtsperiode		11
Vortrag des Vorjahres		-
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		11
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		-11
Vortrag auf neue Rechnung		-







ANHANG

SPA LIVING+ EUROPE HEDGED

1 BETEILIGUNG AN SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED

Per 31.12.2021 wurden 3527 Ansprüche an der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged gehalten, was einer Beteiligung in der Höhe von EUR 4.042 Mio. beziehungsweise umgerechnet CHF 4.224 Mio. entspricht.

2 VERWALTUNGSaufWAND

Der Verwaltungsaufwand umfasst die vertraglich vereinbarte Mindestgebühr an die Zürcher Kantonalbank in der Höhe von CHF 5000 pro Jahr für die Absicherung des Fremdwährungsexposures sowie den übrigen Verwaltungsaufwand. Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

3 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2021 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Es werden keine separaten Vertriebs- und BetreuungsentSchädigungen ausbezahlt.

4 DERIVATE

In Übereinstimmung mit Art. 56a BVV 2, den Anlagerichtlinien und dem Prospekt der Anlagegruppe, werden Derivate ausschliesslich zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos eingesetzt. Per 31.12.2021 wurde ein Devisenterminkontrakt zum Verkauf von EUR 3.824 Mio. gegen CHF per 31.03.2022 zu einem Kurs von 1.036 CHF/EUR mit einem Marktwert von CHF -28052 gehalten. Die Absicherungsquote des EUR-Exposures per 31.12.2021 belief sich auf 95%.

5 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

7 KENNZAHLEN

in %	31.12.2021
Betriebsaufwandquote TER KGAST ¹	3.68
Eigenkapitalrendite (ROE) ²	13.59
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	11.89
Ausschüttungsrendite	n/a
Ausschüttungsquote	n/a
Anlagerendite ²	13.59

¹ Kennzahl annualisiert, inkl. Betriebsaufwand der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged; beinhaltet einmalige Kosten im Zusammenhang mit der Lancierung der Anlagegruppe

² Nicht annualisiert: Kennzahl bezieht sich auf die Periode von Anfang Juni 2021 bis Ende Dezember 2021

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquote TER KGAST beinhaltet die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind, inklusive der betreffenden Aufwände des zugrundeliegenden Investments in die Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2021 (Bilanzstichtag) und dem 4. April 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2021 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

**JAHRESRECHNUNG
STAMMVERMÖGEN
SWISS PRIME
ANLAGESTIFTUNG**

BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	31.12.2021	31.12.2020
Aktiven		
Flüssige Mittel	63	100
Kurzfristige Forderungen	363	–
Total Umlaufvermögen	426	100
Total Aktiven	426	100
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	237	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	89	–
Total Fremdkapital	326	–
Widmungsvermögen	100	100
Total Eigenkapital	100	100
Total Passiven	426	100

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Ertrag		
Beitrag der Anlagegruppen	727	486
Total Ertrag	727	486
Aufwand		
Organe	–345	–308
Anlegerversammlung, Anlässe	–20	–5
Aufsicht	–41	–38
Revisionsaufwand	–10	–10
Berichterstattung, Jahresbericht	–38	–33
Übriger Verwaltungsaufwand	–273	–92
Total Aufwand	–727	–486
Jahresgewinn	–	–

ANHANG UND TESTATE

ANHANG ALLGEMEIN

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGE UND ZWECK

Die Swiss Prime Anlagestiftung wurde am 30. März 2015 gegründet. Bei der Swiss Prime Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i. V. m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Olten.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

1.2 ORGANISATION

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlage-tätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert.

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

Stiftungsrat und Anlagekommission SPA Immobilien Schweiz

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident und Delegierter	Rechtsanwalt/ Partner bei Kellerhals Carrard
Martin Neff	Vizepräsident	Chefökonom Raiffeisen Schweiz
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/ Ständerat Appenzell Innerrhoden
Rolf Maurer	Mitglied	Portfoliomanager Berner Kantonalbank
Franz Rutzer	Mitglied	Immobilien und Finanzen

Anlagekommission SPA Living+ Europe

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident	Rechtsanwalt/ Partner bei Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/ Ständerat Appenzell Innerrhoden
Luca Stäger	Externes Mitglied	CEO Tertianum

Finanz- und Risikokomitee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Franz Rutzer	Vorsitzender	Immobilien und Finanzen
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat

Geschäftsführung und Vermögensverwaltung: Swiss Prime Site Solutions AG, Zürich

Prüfgesellschaft: KPMG AG, Zürich

Schätzungsexperten: Wüest Partner AG, Zürich; PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Aufsichtsbehörde: Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Depotbank: Zürcher Kantonalbank, Zürich

Liegenschaftsverwaltung: Wincasa AG, Winterthur

2 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE

2.1 BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV und Art. 47 BVV 2. Die Darstellung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt nach der KGAST-Mindestgliederung. Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 sinngemäss Anwendung.

2.2 VERGLEICHSAHLEN DER VORPERIODE

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in Klammern () angegeben.

2.3 BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Die Immobilien werden halbjährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinngemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet.

2.4 BEWERTUNG DER HYPOTHEKEN UND ANDERER VERZINSLICHER VERBINDLICHKEITEN

Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden ebenfalls zum Nominalwert bewertet. Hypotheken mit fester Laufzeit, welche im Rahmen einer Akquisition übernommen wurden, werden zum fortgeführten Marktwert bilanziert.

2.5 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuern sind die Swiss Prime Anlagestiftung und deren Anlagegruppen in der Schweiz nicht steuerpflichtig. Die durch die Anlagestiftung gehaltenen Gesellschaften sind jedoch steuerpflichtig gemäss den massgebenden in- und ausländischen Steuergesetzen.

Die latenten Steuern werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzesdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind, und eine minimale Haltedauer von zehn Jahren zugrunde gelegt.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE



KPMG AG

Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Anlagestiftung, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 48 bis 50, 82 bis 83 und 93 bis 94), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 101) und Anhang (Seiten 54 bis 59, 84 bis 87, 98 bis 99 und 103 bis 104) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Erich Meier
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. April 2022

IMPRESSUM

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in französischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Beratung Nachhaltigkeit

Sustainserv GmbH, Zürich

Grafik | Realisation | Ausführung

NeidhartSchön AG, Zürich

Übersetzung

Robert Palivoda, Genf

Bildmaterial

Severin Jakob Fotografie AG, Zürich

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 wird 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 domizilierte 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. Die Total Expense Ratio (TERISA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.

