

PER 31. MÄRZ 2022

QUARTALSBERICHT Q1 2022



ALLGEMEINE ANGABEN

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

| | |
|---|---|
| Anlagegruppe | SPA Immobilien Schweiz |
| Anlageklasse | Immobilien direkt |
| Region | Schweiz |
| Strategie | Schweizer Immobilien, mind. 30% Wohnen (Zielgrösse: >50%) |
| Benchmark | KGAST Immo-Index |
| Geschäftsführung & Vermögensverwaltung | Swiss Prime Site Solutions |
| Revisionsstelle | KPMG |
| Depotbank | Zürcher Kantonalbank |
| Schätzungsexperten | Wüest Partner PricewaterhouseCoopers |
| Aufsichtsbehörde | OAK BV |
| Geschäftsjahr | 01.01.– 31.12. |
| NAV Kalkulation | monatlich und bei Ausgaben/Rücknahmen |
| NAV Publikation | monatlich |
| Ordentliche Rückgabemöglichkeit | Ende Monat mit Vorankündigung von 6 Monaten |
| Ausgabe- und Rücknahmekommission | je 0.80% ¹ |
| Ertragsverwendung | thesaurierend ² |
| Fremdfinanzierungsquote | max. 33.33% |
| Anlagezielrendite | 3.0% bis 4.0% p.a. |
| Geschäftsführungs- und Vermögensverwaltungsgebühr | 0.32% p.a. auf dem Gesamtvermögen |
| Valoren-Nr. | 26 362 735 |
| ISIN | CH 0 263 627 355 |

¹ Die Ausgabe- resp. Rücknahmekommission von je 0.80% wird dem Vermögen der Anlagegruppe gutgeschrieben. Sie dient u.a. zur Deckung der Emissions- und Vertriebskosten sowie Nebenkosten wie Beratungskosten, Gebühren etc. im Zusammenhang mit der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen.

² Die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz kann Ausschüttungen vornehmen oder die Gewinne thesaurieren.

PORTFOLIOKENNZAHLEN

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

| | Angaben in | 31.12.2017 | 31.12.2018 | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.03.2022 ¹ |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------|
| Immobilienbestand (Verkehrswert) | CHF Mio. | 1 434.7 | 1 630.1 | 2 265.6 | 2 572.1 | 2 965.0 | 3 084.3 |
| Liegenschaften | Anzahl | 42 | 52 | 78 | 88 | 87 | 90 |
| davon Projekte | Anzahl | 6 | 6 | 6 | 7 | 7 | 7 |
| Gesamtvermögen (GAV) | CHF Mio. | 1 442.8 | 1 635.1 | 2 269.7 | 2 576.7 | 2 977.7 | 3 188.6 |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch | CHF | 1 070.94 | 1 106.51 | 1 145.33 | 1 187.44 | 1 263.30 | 1 275.47 |
| Ausgabepreis pro Anspruch | CHF | 1 079.51 | 1 115.36 | 1 154.49 | 1 196.94 | 1 273.41 | 1 285.67 |
| Rücknahmepreis pro Anspruch | CHF | 1 062.37 | 1 097.66 | 1 136.17 | 1 177.94 | 1 253.19 | 1 265.27 |
| Leerstandsquote | % | 5.93 | 4.60 | 4.95 | 4.02 | 3.44 | 2.69 |
| Fremdfinanzierungsquote | % | 24.13 | 16.72 | 26.07 | 26.74 | 21.13 | 23.04 |
| Fremdkapitalquote | % | 26.79 | 20.23 | 29.37 | 30.04 | 24.32 | 25.74 |
| TER _{ISA} (GAV) | % | 0.60 | 0.55 | 0.52 | 0.49 | 0.49 | – |
| TER _{ISA} (NAV) | % | 0.70 | 0.72 | 0.74 | 0.70 | 0.69 | – |
| Anlagerendite | % | 3.23 | 3.32 | 3.51 | 3.68 | 6.39 | 0.96 |

¹ Berechnung year-to-date 2022

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. QUARTAL 2022

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Quartal 2022 mit einer kumulierten Anlagerendite von 0.96% (Q1 2021: 1.13%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 084.3 Mio. (Q1 2021: CHF 2 673.0 Mio.).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt in der Periode Q1 2022 bei 2.69% (Q1 2021: 3.53%). Dies ist der tiefste Stand seit Gründung der Anlagestiftung.
- **Mieterzufriedenheitsumfrage:** Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Februar und März 2022 eine Umfrage bei sämtlichen Wohnungsmietern durchgeführt. Dabei erreichten wir eine sehr erfreuliche Rücklaufquote von fast 50%. Die Auswertungen werden nun analysiert und die entsprechenden Massnahmen in den nächsten Monaten umgesetzt.
- **Übernahme vom Neubauprojekt «Tribtsche»:** In Luzern konnte per März 2022 die Liegenschaft «Tribtsche» mit 159 Wohnungen in den Bestand überführt werden.
- **Nachhaltigkeit:** Auf der Bestandsliegenschaft «Rebgarten» Liestal konnte eine Photovoltaik-Anlage realisiert und erfolgreich in Betrieb genommen werden.

Acquisitions, Sales & Letting

- **Akquisition Logistikimmobilie:** Im Rahmen der Diversifizierung des Portfolios hat die SPA im 1. Quartal eine Logistikliegenschaft erworben. Dabei handelt es sich um ein vollvermietetes und potenziell erweiterbares Hochregallager in Avenches. Lesen Sie mehr dazu «Im Fokus».
- **Pipeline:** Ebenfalls konnte im 1. Quartal eine signifikante Akquisitionspipeline aufgebaut werden. Für mehrere Grossprojekte (> CHF100 Mio.) in den Grossagglomerationen Zürich und Genf konnte Exklusivität ausgehandelt werden.
- **Luzern, Tribtsche 1:** Bis Ende März wurden alle 159 Wohnungen vermietet.
- **Exzellenter Stand der Vorvermietungen:** Bei den weiteren Neubauprojekten in Zuchwil, Martigny und Orbe konnten weitere Erfolge verbucht werden. Teilweise sind nur noch vereinzelt Wohnungen mietbar. Beim Projekt in Thonex (77 Wohnungen) ist die Nachfrage sehr hoch.

Development & Construction

- **Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse:** In der Liegenschaft im Zentrum von Affoltern am Albis sind aus der leerstehenden Bürogeschossfläche neun individuelle Wohnungen entstanden. Der Umbau wurde planmässig Ende März abgeschlossen, sodass die neuen Mieter ab April einziehen können. Zwei Drittel der Wohnungen sind bereits vermietet.
- **Füllinsdorf, Hammerstrasse:** Die Strangsanierung aller Küchen und Bäder in der Liegenschaft in Füllinsdorf schreitet wie geplant voran. Im Sommer dieses Jahres werden die Sanierungsmassnahmen voraussichtlich abgeschlossen sein.
- **Zürich, Bucheggstrasse:** Beim Projekt an der Bucheggstrasse begann Mitte März der Abbruch des alten Gebäudes. Dort entstehen nun 24 auf Nachhaltigkeit bedachte Wohnungen mit flexiblen Flächen im «Ecoliving-Stil».
- **Zuchwil, Riverside:** Das Neubauprojekt «RiversideLiving I» mit gesamthaft 140 Wohnungen, einem Restaurant und einer umfangreichen Umgebungsgestaltung wird planmässig umgesetzt. Im März 2022 wurden nun auch zwei weitere Häuser an die neuen Bewohner übergeben. Beide Gebäude waren bei Fertigstellung bereits vollvermietet. Im September wird mit dem Aarehuus das höchste und letzte der fünf Häuser bezogen. Aktuell sind hier nur noch drei Wohnungen verfügbar.
- **Zürich, Leuenhof:** Im Februar wurde in der altherwürdigen Schalterhalle des denkmalgeschützten «Leuenhofs» an der Bahnhofstrasse in Zürich das erste Schweizer AP-House der Haute-Horlogerie-Manufaktur Audemars Piguet eröffnet. Auf rund 700 Quadratmetern empfängt die gefragte Luxusmarke künftig ihre internationale Kundschaft und haucht auf diese Weise einer der schönsten ehemaligen Bankschalterhallen der Schweiz neues Leben ein.

Ausblick

- **Anlegerversammlung 2022:** Die diesjährige ordentliche Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung findet am Donnerstag, 5. Mai 2022 im Kursaal in Bern statt. Die Einladungen wurden bereits verschickt.

IM FOKUS

Akquisition einer Logistik-Immobilie

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat eine Logistikimmobilie in Avenches gekauft. Dabei handelt es sich um eine Logistikhalle mit Entwicklungspotential für eine Verdopplung der aktuellen Fläche. Die Transaktion wurde Ende Februar 2022 vollzogen. Mit dieser Logistikimmobilie wird das Anlagegefäss SPA Immobilien Schweiz weiter diversifiziert.

Die Stadt Avenches ist ein regionales Wirtschafts- und Handelszentrum. Durch die exzellente Verkehrsanbindung zählt sie zu einem attraktiven Standort in der Region. Die gute Lage führte dazu, dass sich lokale, nationale wie auch internationale Unternehmen dort niedergelassen haben.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist aktuell sehr hoch und bietet attraktive Investitionsmöglichkeiten. Der boomende Onlinehandel wird die Flächennachfrage weiter befeuern. Das veränderte Einkaufsverhalten der Gesellschaft führt zu immer kürzeren Zeitfenstern für die logistischen Warenströme. Deshalb gewinnen regionale Umschlag-Hubs immer mehr an Bedeutung. Wir gehen davon aus, dass der Bedarf nach entsprechenden Logistikimmobilien in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird.

Die Immobilie in Avenches liegt direkt an der A1 und damit an der Transitachse zwischen der Westschweiz und dem Mittelland. Für lagerlogistische Nutzungen eignet sich das Gebäude an dieser attraktiven Lage ideal. Optional wäre eine Nutzung durch ein produzierendes Gewerbe ebenfalls denkbar (Drittverwendbarkeit). Zudem verfügt die Parzelle über erhebliches Entwicklungspotenzial.



Logistikhalle aus der Vogelperspektive



Logistikhalle in Avenches

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

| in % | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 1 Zürich ¹ | 34.44 | 35.61 |
| 2 Südschweiz ² | 13.66 | 11.99 |
| 3 Nordwestschweiz | 12.77 | 12.87 |
| 4 Genfersee | 11.12 | 11.54 |
| 5 Zentralschweiz | 9.61 | 9.73 |
| 6 Bern | 7.13 | 7.41 |
| 7 Ostschweiz | 6.17 | 6.41 |
| 8 Westschweiz | 5.10 | 4.44 |
| Total | 100.00 | 100.00 |

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

| in % | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 1 Zürich ¹ | 24.83 | 26.57 |
| 2 Südschweiz ² | 17.41 | 15.77 |
| 3 Nordwestschweiz | 17.04 | 17.63 |
| 4 Genfersee | 11.02 | 11.25 |
| 5 Bern | 8.33 | 6.48 |
| 6 Ostschweiz | 8.27 | 9.18 |
| 7 Zentralschweiz | 8.12 | 8.20 |
| 8 Westschweiz | 4.98 | 4.92 |
| Total | 100.00 | 100.00 |

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

| in % | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|---|---------------|---------------|
| 1 Wohnbauten | 45.46 | 43.35 |
| 2 Kommerziell genutzte Liegenschaften | 36.34 | 36.32 |
| 3 Gemischte Bauten | 11.74 | 11.60 |
| 4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 6.46 | 8.73 |
| Total | 100.00 | 100.00 |



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

| in % | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 1 Wohnbauten | 54.82 | 54.62 |
| 2 Verkauf | 16.50 | 16.21 |
| 3 Büro | 13.25 | 13.34 |
| 4 Gewerbe | 6.23 | 6.58 |
| 5 Parking | 3.95 | 3.91 |
| 6 Kino und Gastronomie | 2.77 | 2.87 |
| 7 Lager | 2.48 | 2.47 |
| Total | 100.00 | 100.00 |



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2022

| Ort, Adresse | Mietfläche in m ² | Grundstücksfläche in m ² | Baujahr (Fertigstellung) | Erwerbsdatum | Verkehrswert in CHF 1'000 | Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹ |
|--|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---|
| Wohnbauten (Direktvermietung) | | | | | | |
| Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8 | 2 506 | 3 243 | 2019 | 06.06.2017 | 15 790 | 163 |
| Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14 | 4 276 | 5 313 | 2010 | 01.01.2019 | 21 730 | 214 |
| Bern, Giacomettistrasse 27, 27b | 739 | 801 | 1956 | 01.11.2018 | 5 079 | 38 |
| Bern, Laubeggstrasse 141 | 445 | 288 | 1945 | 01.11.2018 | 2 792 | 24 |
| Bern, Mutachstrasse 19 | 386 | 426 | 1922 | 01.11.2018 | 3 360 | 27 |
| Bern, Ochsenbeinstrasse 8 | 495 | 630 | 1947 | 01.11.2018 | 2 748 | 24 |
| Bern, Ostring 77 | 444 | 266 | 1945 | 01.11.2018 | 2 710 | 24 |
| Bern, Zeltgstrasse 21 | 437 | 569 | 1951 | 01.11.2018 | 3 157 | 23 |
| Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13 | 2 736 | 6 008 | 1992 | 31.12.2020 | 12 750 | 138 |
| Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54 | 14 461 | 19 182 | 2014 | 01.01.2019 | 82 188 | 720 |
| Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24 | 3 532 | 4 778 | 1987 | 01.01.2019 | 10 420 | 125 |
| Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26 | 2 126 | 3 015 | 2018 | 01.04.2019 | 16 340 | 135 |
| Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4 | 4 242 | 3 064 | 1993 | 01.01.2019 | 26 106 | 171 |
| Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12 | 6 277 | 5 132 | 1986 | 01.11.2018 | 76 620 | 562 |
| Goldau, Parkstrasse 26, 28 | 2 358 | 1 879 | 1968 | 31.12.2020 | 15 740 | 146 |
| Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24 | 1 338 | 2 459 | 1960 | 31.12.2020 | 6 981 | 69 |
| Liebefeld, Fuchsweg 12 | 444 | 447 | 1961 | 01.11.2018 | 2 676 | 22 |
| Liestal, Gestadeckplatz 6 | 1 585 | 409 | 1938 | 01.12.2017 | 7 616 | 90 |
| Luzern, Tribtschenstr. 62/62a-62d Geissensteinring 43 ² | 12 856 | 6 304 | 2021 | 01.10.2015 | 116 373 | 595 |
| Manno, Via Norello 17a | 2 651 | 2 922 | 2008 | 01.10.2017 | 10 724 | 29 |
| Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence» | 2 509 | 1 505 | 2016 | 01.03.2018 | 28 420 | 277 |
| Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75 | 4 563 | 5 548 | 1995 | 01.08.2021 | 34 170 | 179 |
| Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15 | 4 745 | 5 364 | 2012 | 01.01.2021 | 20 300 | 237 |
| St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10 | 482 | 143 | < 1920 | 15.11.2015 | 3 284 | 27 |
| St. Gallen, Iddastrasse 22 | 773 | 688 | 1920 | 01.02.2016 | 3 679 | 33 |
| St. Gallen, Konkordiasstrasse 12 | 543 | 266 | 1920 | 01.07.2016 | 4 526 | 37 |
| St. Gallen, Linsebühlstrasse 35 | 582 | 242 | < 1920 | 15.11.2015 | 3 886 | 35 |
| St. Gallen, Otmarstrasse 21 | 297 | 495 | < 1920 | 15.11.2015 | 1 937 | 20 |
| St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b | 1 776 | 3 522 | 2010 | 15.11.2015 | 7 048 | 69 |
| Thun, Neumattstrasse 21, 23 | 1 776 | 2 200 | 1978 | 31.12.2020 | 8 641 | 85 |
| Trimbach, Baslerstrasse 81 | 1 169 | 918 | 1960 | 01.12.2015 | 6 352 | 64 |
| Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31 | 1 655 | 2 443 | 1987 | 31.12.2020 | 7 822 | 88 |
| Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a | 1 762 | 3 664 | 2010 | 15.02.2019 | 10 330 | 160 |
| Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30 | 508 | 887 | 1901 | 01.06.2019 | 2 910 | 22 |
| Wichtrach, Rütliweg 14, 16 | 1 333 | 2 544 | 1982 | 31.12.2020 | 5 062 | 57 |
| Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225 | 1 944 | 3 879 | 1972 | 01.01.2019 | 11 680 | 104 |
| Wil SG, Marktgasse 41 | 368 | 119 | 1920 | 01.02.2016 | 1 623 | 15 |
| Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18 | 1 624 | 2 879 | 1959 | 01.01.2019 | 7 756 | 81 |
| Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10 | 1 142 | 2 606 | 1989 | 31.12.2020 | 6 060 | 56 |
| Würenlos, Feldstrasse 10, 12 | 1 535 | 1 945 | 1988 | 01.01.2019 | 9 112 | 74 |
| Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23 | 2 170 | 968 | 1910 | 01.06.2019 | 24 155 | 146 |
| Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13 | 14 286 | 7 248 | 2015 | 01.12.2015 | 191 060 | 1 304 |
| Total Wohnbauten (Direktvermietung) | 111 875 | 117 208 | | | 841 713 | 6 508 |

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

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2022

| Ort, Adresse | Mietfläche in m ² | Grundstücksfläche in m ² | Baujahr (Fertigstellung) | Erwerbsdatum | Verkehrswert in CHF 1'000 | Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹ |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---|
| Wohnbauten (Betreiber-Modell) | | | | | | |
| Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b | 9 863 | 7 115 | 2016 | 01.12.2015 | 43 920 | 457 |
| Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14 | 14 701 | 13 874 | < 1920/1958 | 05.01.2021 | 48 939 | 465 |
| Crans-Montana, Route des Cheminots ² | 16 786 | 32 064 | 1930/2009 | 05.07.2017 | 172 270 | 2 131 |
| Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes | 454 | 1 959 | 1979 | 25.02.2016 | 3 044 | 46 |
| Ecublens, Chemin des Vignes 21 | 275 | 1 255 | 1999 | 01.03.2016 | 1 746 | 21 |
| Glion, Route de Glion 111 ³ | 11 455 | 10 978 | 1880/1991 | 05.07.2017 | 89 259 | 1 174 |
| Heimenschwand, Schibistei 4 | 2 153 | 2 635 | 2008 | 01.09.2016 | 10 506 | 132 |
| Liestal, «Rebgarten» | 6 552 | 3 990 | 2019 | 01.04.2016 | 68 255 | 608 |
| Martigny, Rue du Léman 24 ⁴ | 9 364 | 6 838 | 2021 | 29.11.2017 | 55 809 | 547 |
| Saxon, Route de Léman 29a | 5 172 | 5 584 | 2015 | 01.03.2016 | 29 479 | 345 |
| St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9 | 5 411 | 7 351 | 2021 | 08.06.2021 | 32 655 | 166 |
| Winterthur, Wülflingerstrasse 193 | 653 | 1 251 | 1950/2005 | 12.11.2015 | 4 223 | 43 |
| Total Wohnbauten (Betreiber-Modell) | 82 839 | 94 894 | | | 560 105 | 6 135 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | | | | | | |
| Avenches, Route de la Plaine 61 | 7 146 | 25 354 | 2002 | 22.02.2022 | 25 680 | 103 |
| Basel, Horburgstrasse 105 | 2 502 | 919 | 1964 | 05.08.2016 | 8 364 | 141 |
| Dübendorf, Neugutstrasse 83 | 7 528 | 5 270 | 2010 | 01.06.2019 | 29 820 | 302 |
| Genève, Place Cornavin 10 | 2 845 | 381 | 1958 | 01.10.2015 | 31 364 | 274 |
| Lugano, Via Gerolamo Gegezzi 1 | 3 673 | 737 | 1960/1970 | 01.01.2022 | 38 720 | 359 |
| Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21 | 2 736 | 4 302 | 1998 | 01.06.2019 | 13 320 | 165 |
| Ostermundigen, Poststrasse 1 | 12 645 | 5 044 | 2021 | 24.08.2020 | 97 510 | 881 |
| Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21 | 5 543 | 2 386 | 1960/1971 | 01.06.2019 | 31 750 | 367 |
| | | | | 06.08.2015, | | |
| Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne» ⁵ | 2 924 | 1 579 | 1772/1928 | 01.02.2016 | 22 002 | 269 |
| St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht» | 4 175 | 1 132 | 1920 | 01.10.2015 | 28 780 | 313 |
| Volketswil, Industriestrasse 20 | 22 188 | 35 414 | 2001 | 01.06.2019 | 75 290 | 780 |
| Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a | 5 208 | 1 791 | 1969/2014 | 01.01.2019 | 22 526 | 306 |
| Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park» | 82 809 | 190 420 | 1943 | 01.12.2015 | 113 099 | 1 820 |
| Zürich, Bahnhofstrasse 32 | 11 162 | 3 570 | 1915 | 26.07.2016 | 563 630 | 2 490 |
| Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495 | 3 626 | 1 683 | 1965 | 01.06.2019 | 19 046 | 109 |
| Total kommerziell genutzte Liegenschaften | 176 710 | 279 982 | | | 1 120 901 | 8 678 |

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

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

⁴ Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten in Wohnbauten (Betreiber-Modell) nach Neubau

⁵ Bisher als zwei separate Liegenschaften ausgewiesen

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2022

| Ort, Adresse | Mietfläche in m ² | Grundstücksfläche in m ² | Baujahr (Fertigstellung) | Erwerbsdatum | Verkehrswert in CHF 1'000 | Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹ |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| Gemischte Bauten | | | | | | |
| Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4 | 8 686 | 4 942 | 2016 | 01.06.2019 | 52 998 | 437 |
| Allschwil , Baslerstrasse 252, 254 | 2 261 | 2 389 | 1988 | 01.01.2019 | 12 130 | 135 |
| Bellinzona , Viale Stazione 19 | 2 676 | 751 | 1993 | 01.01.2022 | 16 970 | 181 |
| Genève , Quai du Seujet 30 | 2 577 | 390 | 1984 | 01.10.2015 | 19 369 | 219 |
| Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7 | 2 842 | 921 | 1995 | 20.08.2021 | 39 270 | 299 |
| Gossau SG , St. Gallerstrasse 66 | 794 | 292 | < 1920 | 15.11.2015 | 6 189 | 52 |
| Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig» | 4 966 | 5 582 | 2020 | 01.12.2017 | 36 326 | 321 |
| Orbe , Route des Grange-Saint-Martin | 10 555 | 10 604 | 2020 | 17.12.2020 | 70 620 | 700 |
| St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1 | 5 682 | 2 029 | 1988 | 01.05.2016 | 20 610 | 214 |
| Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b | 8 343 | 10 329 | 2008 | 01.01.2019 | 32 648 | 366 |
| Wollerau , Bahnhofstrasse 20 | 1 810 | 1 144 | 1970 | 01.04.2021 | 18 040 | 146 |
| Zürich , Nansenstrasse 21 | 2 476 | 1 009 | 1928 | 01.06.2019 | 17 418 | 143 |
| Zürich , Toblerstrasse 73 | 929 | 682 | 1931 | 01.06.2019 | 10 650 | 62 |
| Zürich , Waffenplatzstrasse 40 | 1 004 | 557 | 1893 | 01.06.2019 | 8 865 | 54 |
| Total gemischte Bauten | 55 601 | 41 621 | | | 362 103 | 3 329 |
| Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten | | | | | | |
| Luzern , Weinberglistrasse 4 ² | 103 | 5 158 | 1991 | 01.10.2015 | 30 520 | 19 |
| Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15 | 199 | 1 500 | 1987 | 01.03.2016 | 2 214 | 15 |
| St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz | – | 27 713 | | 04.12.2015 | 9 568 | – |
| Thônex , Route de Jussy | – | 14 335 | 2022 | 04.12.2015 | 62 489 | – |
| Visp , Litternagrund | – | 8 184 | 2023 | 01.10.2019, 11.02.2021 | 24 897 | – |
| Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe | 8 147 | 12 200 | 2022 | 01.12.2015 | 58 089 | 312 |
| Zürich , Bucheggstrasse 130, 132 | – | 1 361 | 1931 | 01.06.2019 | 11 301 | 2 |
| Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten | 8 448 | 70 451 | | | 199 078 | 349 |
| Gesamttotal | 435 474 | 604 156 | | | 3 083 900 | 24 999 |

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

² Klassierung aus Kommerziell genutzte Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten zweck Neubau

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

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

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

ANLAGEZIELE

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

ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



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

Adresse

Swiss Prime Anlagestiftung
Frohburgstrasse 1
4601 Olten
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich
Telefon: +41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

DISCLAIMER

Dieses Dokument wurde von der Swiss Prime Anlagestiftung (nachfolgend SPA) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die SPA gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der SPA zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Massgebend für die Zeichnung von Ansprüchen sind ausschliesslich der geltende Prospekt sowie die Statuten und Reglemente der SPA. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der SPA weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Emittent und Verwalter der SPA-Produkte ist die Swiss Prime Anlagestiftung, Olten. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizillierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen.

