

PER 30. SEPTEMBER 2022

QUARTALSBERICHT Q3 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	0.30% 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	30.09.2022
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 605.5
Liegenschaften	Anzahl	42	52	78	88	87	122
davon Projekte	Anzahl	6	6	6	7	7	8
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 611.2
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 303.88
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 314.31
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 293.45
Leerstandsquote	%	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67
Fremdfinanzierungsquote	%	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13	25.24
Fremdkapitalquote	%	26.79	20.23	29.37	30.04	24.32	29.14
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 ¹	3.32	3.51	3.68	6.39	3.21²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2022

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 3. QUARTAL 2022

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 3. Quartal 2022 mit einer kumulierten Anlagerendite von 3.21% (Q3 2021: 4.96%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 605.5 Mio. (Q3 2021: CHF 2 881.4 Mio.).
- Die 10. Emission der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schloss am 23. September mit einem Volumen von CHF 86 Millionen erfolgreich ab. Besonders erfreulich ist, dass darunter 16 neue Anleger sind, welche bisher nicht investiert waren. Insgesamt sind somit über 320 Anleger in die Swiss Prime Anlagengestiftung investiert.

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote lag per 30.09.2022 bei tiefen 2.67% (Q3 2021: 3.48%).
- **Integration Ringier Portfolio:** Das Portfolio der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe konnte per 30.09.2022 vollständig integriert werden.
- **Vermietung Neubau Thônex:** Für sämtliche der 77 Wohnungen haben sich bereits Interessenten angemeldet. Somit gehen wir davon aus, dass das Gebäude bis zur Übergabe im Dezember vollvermietet sein wird.
- **Wohnen & Arbeiten im Tribseche Luzern:** Wir haben mit dem Betreiber Elron das erste Konzept Wohnen & Arbeiten in Betrieb genommen. Alle 10 Wohnungen sind seit Beginn vermietet und auch der Co-Working Space ist erfolgreich angelaufen.

Acquisitions, Sales & Letting

- **Sacheinlage Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe:** Im 3. Quartal durften wir die Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe in Form einer Sacheinlage als Investorin aufnehmen. Das Portfolio umfasst Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Bern, Genf, Luzern, Zug und Zürich und weist einen Wohnanteil von rund 85% auf.
- **Wohn- und Gewerbeliegenschaft in Nussbaumen:** In Nussbaumen bei Baden (AG) konnte eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft erfolgreich beurkundet werden. Beim Objekt handelt es sich um eine Wohnliegenschaft mit 34 Wohnungen und einer attraktiven Ladenfläche, welche als eigenständige Parzelle Teil des Einkaufszentrums Markthof ist.

Development & Construction

- **Zürich, Bucheggstrasse:** Die Baumeisterarbeiten haben Mitte September begonnen. Besonders erfreulich ist, dass wir die provisorische SNBS Zertifizierung Gold mit Note 5.3 (von 6) erhalten haben.
- **Thônex, Greenway:** Die Baustelle läuft nach Plan. Ende Oktober 2022 erfolgt die Fertigstellung des Bauernhauses, in welchem eine Kindertagesstätte einzieht. Die Fertigstellung des Wohnhauses ist auf Ende November 2022 geplant.
- **Zuchwil, Riverside:** Das 13 Stockwerke zählende «Aarehaus» wurde im September 2022 bezogen. Der Ausbau für das Restaurant ist im Gange.

IM FOKUS

Neubauprojekt «Taubenloch» in Biel



Projekt «Taubenloch»



Die Swiss Prime Anlagestiftung hat im Herbst 2022 das Grundstück «Taubenloch» in Biel erworben. Biel ist die grösste zweisprachige Stadt der Schweiz und liegt direkt am Ufer des Bielersees. Dort, wo die Schüss aus der Taubenlochschlucht fliesst, beginnen im Januar 2023 die Arbeiten für die Taubenloch-Überbauung. Es entsteht ein Hochhaus mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken, mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss, direkt am Wasser. Weiter geplant sind ein Park mit Feuerstelle an der Schüss, der zu einem Begegnungsort für das ganze Quartier werden soll, sowie ein aufgewerteter Eingang in die Schlucht.

Als zweithöchstes Gebäude der Stadt Biel wird das Taubenloch etwas Spezielles für Biel und die Region. Das Quartier Bözingen in Biel ist flächenmässig der grösste Ortsteil der Stadt. Das Bözingenfeld gehört in die «Top 12» der wichtigsten wirtschaftlichen Entwicklungsstandorte. In unmittelbarer Nähe der geplanten Überbauung sind zahlreiche namhafte Unternehmen wie zum Beispiel die Manufacture des Montres Rolex SA, der Multifunktionskomplex Tissot Arena sowie der Hauptsitz von Swatch angesiedelt. Die Innenstadt und der Bielersee sind in wenigen Autominuten oder bequem mit dem Bus erreichbar.

Wie das zweite viergeschossige Gebäude einst genutzt wird, ist noch offen und in Planung. Denkbar sind Kleinwohnungen, ein Hotel, aber auch betreute Seniorenwohnungen oder ein Pflegeheim. Die SPA will das richtige Produkt mit einem nachhaltigen Partner definieren. Bis dahin ist vorgesehen, dass auf der freien Fläche Pop-up Restaurants entstehen – am Beispiel Riverside mit dem RiverYard haben sich solche als Vermarktungsbooster erwiesen. Es soll ein Aufenthaltsort für die zukünftigen Bewohner und das ganze Quartier Bözingenfeld werden.

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2022	31.12.2021
1 Zürich ¹	30.39	35.61
2 Nordwestschweiz	15.33	12.87
3 Genfersee	15.00	11.54
4 Südschweiz ²	11.79	11.99
5 Zentralschweiz	10.96	9.73
6 Bern	6.80	7.41
7 Ostschweiz	5.30	6.41
8 Westschweiz	4.43	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 %	30.09.2022	31.12.2021
1 Zürich ¹	23.69	26.57
2 Nordwestschweiz	18.04	17.63
3 Südschweiz ²	15.86	15.77
4 Genfersee	12.38	11.25
5 Zentralschweiz	9.42	8.20
6 Bern	7.96	6.48
7 Ostschweiz	7.57	9.18
8 Westschweiz	5.08	4.92
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



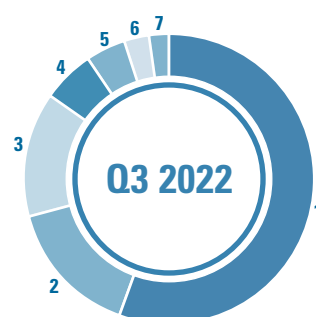
LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	47.11	43.35
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	35.69	36.32
3 Gemischte Bauten	10.53	11.60
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	6.67	8.73
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	55.67	54.62
2 Verkauf	15.39	16.21
3 Büro	13.79	13.34
4 Gewerbe	5.72	6.58
5 Parking	4.46	3.91
6 Kino und Gastronomie	2.79	2.87
7 Lager	2.18	2.47
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2022

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)						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971, 2022	01.07.2022	14 980	127
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 140	491
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 740	641
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 260	114
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 804	89
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 354	81
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 915	71
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 739	81
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 128	70
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 620	414
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 793	88
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 449	44
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 700	90
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a-o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 298	2 177
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 430	373
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 480	405
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968–1970	01.07.2022	8 978	86
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	5 080	51
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 050	64
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	26 787	523
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 620	1 688
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 730	434
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 190	150
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 704	67
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	17 722	1993	01.07.2022	14 260	148
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	25 430	238
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 020	117
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du	859	2 471	1956	01.06.2022	34 680	323
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 021	208
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 812	66
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 706	270
Luzern, Tribtschenstr. 62/62a-62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	126 691	2 584
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 399	61
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 132	43
Manno, Via Norello 17a	2 651	2 922	2008	01.10.2017	11 017	87
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 903	101
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 470	831
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	14 130	116
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 140	128
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 990	106
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 880	716
Schlieren, Kleinzelgstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	11 080	83

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2022

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
Schüpfheim , Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4745	5364	2012	01.01.2021	20750	713
St. Gallen , Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3314	81
St. Gallen , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3738	98
St. Gallen , Konkordiasstrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4557	112
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3931	106
St. Gallen , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1956	61
St. Gallen , Untere Krüzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	7045	211
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6	1296	1371	1970	01.07.2022	5120	50
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	8619	254
Trimbach , Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6190	196
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	7824	263
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	10340	481
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3016	66
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1392	1235	1974	01.07.2022	4286	57
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	5003	170
Widen , Bellikonstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11610	311
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1628	45
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7719	243
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1142	2606	1989	31.12.2020	6058	168
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	9142	223
Zofingen , Gottfried Keller-Strasse 7, 9, 11	2376	3486	1974	01.07.2022	10800	100
Zofingen , Gotthelfstrasse 13	609	2037	1968	01.07.2022	3023	24
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33	1218	4024	1974	01.07.2022	7114	63
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1160	2362	1964	01.07.2022	5611	47
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	24145	439
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2015	01.12.2015	193214	3912
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	161 258	206 370			1 139 483	23 135
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7115	2016	01.12.2015	44054	1372
Bern , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14701	13874	< 1920/1958	05.01.2021	49814	1389
Crans-Montana , Route des Cheminots ²	16786	32064	1930/2009	05.07.2017	169420	6394
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1959	1979	25.02.2016	4136	138
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1255	1999	01.03.2016	1949	63
Glion , Route de Glion 111 ³	11455	10978	1880/1991	05.07.2017	88620	3521
Heimenschwand , Schibistei 4	2153	2635	2008	01.09.2016	10840	397
Liestal , «Rebgarten»	6552	3990	2019	01.04.2016	68290	1849
Martigny , Rue du Léman 24	9364	6838	2021	29.11.2017	55894	1637
Saxon , Route de Léman 29a	5172	5584	2015	01.03.2016	29770	1036
St. Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5411	7351	2021	08.06.2021	32110	610
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1251	1950/2005	12.11.2015	4223	128
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	82 839	94 894			559 120	18 535

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

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2022

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
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	25 580	573
Baden, Am Bahnhof Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 371	136
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 788	31
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	9 555	424
Bellinzona, Viale Stazione 19 ²	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	498
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 920	900
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 405	825
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	9 382	128
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18 ³	10 735	4 310	1981	03.06.2022	105 055	1 003
Lugano, Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 560	974
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 779	493
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	98 797	2 622
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 946	1 087
				06.08.2015,		
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	22 000	808
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 070	938
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	75 325	2 343
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 656	895
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 900	190 420	1943	01.12.2015	122 837	5 811
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 180	3 570	1915	26.07.2016	571 339	7 615
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 587	338
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	193 207	319 470			1 286 702	28 441
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	53 585	1 452
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 310	406
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 258	660
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	39 326	893
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 178	158
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 893	968
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 845	3 033	1973	01.07.2022	27 410	222
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	73 397	2 120
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 550	634
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 782	1 096
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 040	438
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 178	401
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 810	187
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 899	166
Total gemischte Bauten	56 782	43 903			379 616	9 801

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

² Klassierung aus gemischten Bauten in kommerziell genutzte Liegenschaften

³ Klassierung aus Wohnbauten (Direktvermietung) in kommerziell genutzte Liegenschaften

Detailangaben per 30.09.2022

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
Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten						
Luzern, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	30 175	75
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	2 396	41
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	09.06.2022	8 861	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 928	–
Thônex, Route de Jussy	–	14 335	2022	04.12.2015	71 770	–
Visp, Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	30 576	–
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe	11 707	12 200	2022	01.12.2015	74 656	1 324
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	12 223	13
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	11 905	73 567			240 585	1 453
Gesamttotal	505 991	738 204			3 605 506	81 364

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

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

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

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

ANLAGEZIELE

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

ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 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 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.

