

PER 31. DEZEMBER 2022

# QUARTALSBERICHT Q4 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 <sup>1</sup>
Ausgabe- und Rücknahmekommission	je 0.80% <sup>2</sup>
Ertragsverwendung	thesaurierend <sup>3</sup>
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

<sup>1</sup> Ab 1.1.2023 können Ansprüche auf Quartalsende mit einer Kündigungsfrist von jeweils 12 Monaten zurückgegeben werden.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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	<b>31.12.2022</b>
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 434.7	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	<b>3 666.7</b>
Liegenschaften	Anzahl	42	52	78	88	87	<b>125</b>
davon Projekte	Anzahl	6	6	6	7	7	<b>9</b>
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 442.8	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	<b>3 684.6</b>
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 070.94	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	<b>1 315.72</b>
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 079.51	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	<b>1 326.25</b>
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 062.37	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	<b>1 305.19</b>
Leerstandsquote	%	5.93	4.60	4.95	4.02	3.44	<b>2.67</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	24.13	16.72	26.07	26.74	21.13	<b>24.59</b>
Fremdkapitalquote	%	26.79	20.23	29.37	30.04	24.32	<b>27.68</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.60	0.55	0.52	0.49	0.49	<b>0.46</b>
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.70	0.72	0.74	0.70	0.69	<b>0.64</b>
Anlagerendite	%	3.23	3.32	3.51	3.68	6.39	<b>4.15<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird anfangs April 2023 publiziert

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 4. QUARTAL 2022

### Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 4. Quartal 2022 mit einer kumulierten Anlagerendite von 4.15%<sup>1</sup> (Q4 2021: 6.40%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3666.7 Mio. (Q4 2021: CHF 2965.0 Mio.).
- Die Swiss Prime Anlagestiftung hat die Swiss Prime Site Solutions AG mit der Geschäftsführung und Anlageberatung beauftragt. Aufgrund der ausgezeichneten Zusammenarbeit wurde der Mandatsvertrag mit einer ursprünglichen Laufzeit bis Ende 2023 vorzeitig um weitere vier Jahre verlängert. Die Anleger profitieren unter anderem von einer reduzierten Gebühr von 0.29% ab dem 1.1.2023 sowie weiteren wachstumsabhängigen Reduktionen.

### Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt per 31.12.2022 bei tiefen 2.67% (31.12.2021: 3.44%).
- **Neubauprojekt Thônex:** Die Minergie-Liegenschaft mit 77 Wohnungen und einer Kinderkrippe konnte vollvermietet termingerecht fertiggestellt werden. Der gestaffelte Bezug der Wohnungen findet ab Mitte Dezember 2022 statt.
- **Geschäftshaus Ostermundigen:** Nach einer Ausbaizeit von 5 Monaten konnte der Mieter PrimeTime Fitness im Oktober 2022 seinen Betrieb im Geschäftshaus in Ostermundigen auf einer Fläche von 1400m<sup>2</sup> aufnehmen. Die Liegenschaft ist vollvermietet.
- **Riverside Zuchwil:** Nachdem im Oktober 2021 und März 2022 die ersten vier Gebäude bezugsbereit waren, konnte im September 2022 das letzte Gebäude an die Mieter übergeben werden. Bereits vor Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet.
- **Soll-Mietertrag:** Der Soll-Mietertrag entwickelte sich erfreulich und ist von CHF 90.8 Mio. auf CHF 111.3 Mio. um 23% gestiegen. Die in absoluten Zahlen grösste Soll-Ertragssteigerung verzeichnet die Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich. Zurückzuführen ist dies auf den erfolgreichen Abschluss von langjährigen Mietverträgen mit international bekannten Marken im Luxussegment.
- **Nachhaltigkeit:** Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch im Q4 durch das Vorantreiben energetischer Sanierungen (Ersatz von Ölheizungen durch Wärmepumpen; LED-Beleuchtungen) umgesetzt. Diverse Projekte konnten per Ende Jahr abgeschlossen werden. Der ausführliche Bericht folgt in der Jahresberichterstattung.

### Acquisitions, Sales & Letting

- **ErwerbWohn- und Gewerbeliegenschaft in Huttwil (BE):** Das im Jahr 2021 erstellte Mehrfamilienhaus verfügt über einen breiten Mix von 1.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen und ist fast vollvermietet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Coop-Verkaufsfläche. 102 Einstellplätze ergänzen das Nutzungsangebot der zentral gelegenen Immobilie.
- **Landkauf Entwicklungsprojekt «Taubenloch» in Biel (BE):** Der Landkauf für das Hochhausprojekt mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ist abgeschlossen. Baustart ist für Anfang 2023 vorgesehen. Das Areal weist weiteres Entwicklungspotenzial auf.

### Development & Construction

- **Bucheggstrasse Zürich:** Die SNBS Gold zertifizierte Liegenschaft befindet sich im Bau. Im Q4 wurde mit der Fertigstellung der Tiefgarage ein weiterer Meilenstein termingerecht erreicht. Die Übergabe der Liegenschaft mit 24 Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Q1 2024.
- **Zentrumsüberbauung Menziken:** Die Aushubarbeiten für die geplante Liegenschaft mit 36 Wohnungen, Gastronomie, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen konnten aufgenommen werden.

<sup>1</sup> Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird anfangs April 2023 publiziert.

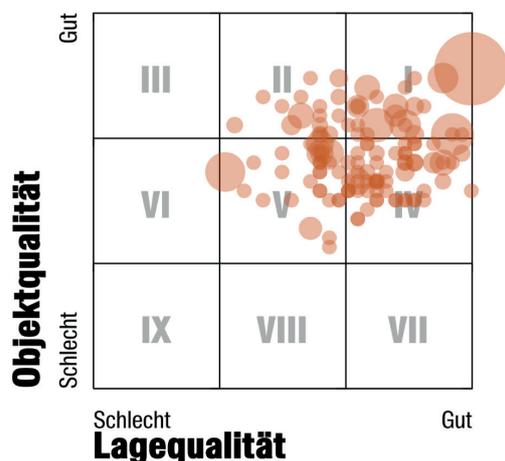
## IM FOKUS

### Portfolio-Bewertung durch Wüest Partner per 31.12.2022

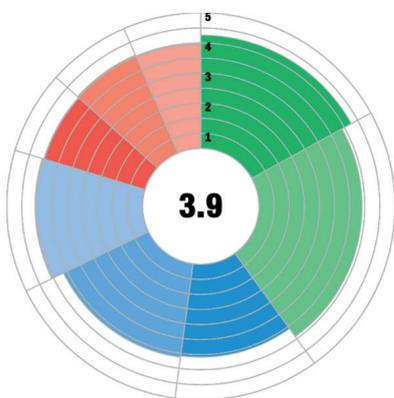
Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Anlagestiftung weist per Ende 2022 einen Wert von CHF 3666.7 Mio. auf. Seit 30. Juni 2022 (CHF 3304.1 Mio.) ist der Marktwert des Portfolios um CHF 362.6 Mio. gestiegen. Die Steigerung setzt sich aus Zukäufen (Menziken, Nussbaumen, Biel und Huttwil) und einer Sacheinlage (Ringier Portfolio), Projektinvestitionen und Kapitalgewinnen aus der Endjahresbewertung zusammen.

2022 betragen die Kapitalgewinne aus Bewertungen CHF 26.2 Mio.

Bei den Bestandsliegenschaften erfolgten die höchsten Aufwertungen in den Zentrumsregionen Genf, Zürich und Bern. Ebenfalls konnten Einwertungsgewinne bei den beiden Entwicklungsprojekten in Luzern und Zuchwil erzielt werden.



Marktmatrix per 31.12.2022



Qualitätsprofil per 31.12.2022

	Note	Gewichtung
<b>Gesamtnote</b>	<b>3.9</b>	
<b>Lage</b>	<b>4.1</b>	<b>40</b>
Makrolage	4.3	42
Mikrolage	3.9	58
<b>Objekt</b>	<b>3.7</b>	<b>40</b>
Nutzung	3.6	30
Standard	3.6	39
Zustand	4.1	30
<b>Investment</b>	<b>4.0</b>	<b>20</b>
Vermietbarkeit	4.0	33
Verkäuflichkeit	4.0	33
Ertragsrisiko	4.0	31

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zürich <sup>1</sup>	30.06	35.61
2 Nordwestschweiz	15.45	12.87
3 Genfersee	14.79	11.54
4 Südschweiz <sup>2</sup>	11.74	11.99
5 Zentralschweiz	10.44	9.73
6 Bern	7.92	7.41
7 Ostschweiz	5.22	6.41
8 Westschweiz	4.38	4.44
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Zürich <sup>1</sup>	23.27	26.57
2 Nordwestschweiz	18.93	17.63
3 Südschweiz <sup>2</sup>	15.49	15.77
4 Genfersee	12.87	11.25
5 Zentralschweiz	9.44	8.20
6 Bern	7.85	6.48
7 Ostschweiz	7.42	9.18
8 Westschweiz	4.73	4.92
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

<sup>2</sup> Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



### LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	48.62	43.35
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	35.10	36.32
3 Gemischte Bauten	11.21	11.60
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5.07	8.73
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



### LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2022	31.12.2021
1 Wohnbauten	56.47	54.62
2 Verkauf	15.15	16.21
3 Büro	13.37	13.34
4 Gewerbe	5.78	6.58
5 Parking	4.35	3.91
6 Kino und Gastronomie	2.74	2.87
7 Lager	2.14	2.47
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# OBJEKTINVENTAR

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 <sup>1</sup>
<b>Wohnbauten (Direktvermietung)</b>						
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971, 2022	01.07.2022	15 120	253
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 150	655
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 740	854
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 109	152
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 790	118
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 392	109
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 827	94
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 747	106
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 146	93
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 610	551
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 792	176
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 467	88
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 570	179
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 190	2 903
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 350	498
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 560	541
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968–1970	01.07.2022	8 978	172
Ebikon, Hächweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	5 097	101
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	7 050	128
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	27 570	759
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	77 530	2 250
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 910	575
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 190	300
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 579	134
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 500	295
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	25 490	417
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 050	206
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	35 210	567
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 024	278
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 824	88
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 675	361
Luzern, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43 <sup>2</sup>	12 855	6 304	2021	01.10.2015	126 650	3 564
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 426	122
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 143	86
Manno, Via Norello 17a	2 365	2 922	2008	01.10.2017	11 740	167
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 977	201
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 680	1 114
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	14 110	233
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 160	258
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 990	211
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 930	985
Schlieren, Kleinzellstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	12 120	58
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 590	951

<sup>1</sup> Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

<sup>2</sup> Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten in Wohnbauten nach Neubau

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 <sup>1</sup>
St. Gallen, Brühlbleichestrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3319	108
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3737	147
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4663	150
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3948	141
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1959	81
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	7209	282
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	1296	1371	1970	01.07.2022	5105	101
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	8737	343
Trimbach, Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6052	261
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	7853	349
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	10410	641
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3195	88
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	1392	1235	1974	01.07.2022	4232	114
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	5113	228
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11610	415
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1649	59
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7846	324
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1142	2606	1989	31.12.2020	6070	224
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	9100	297
Zofingen, Gottfried Keller-Strasse 7, 9, 11	2376	3486	1974	01.07.2022	10800	200
Zofingen, Gotthelfstrasse 13	609	2037	1968	01.07.2022	3021	47
Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33	1218	4024	1974	01.07.2022	7097	126
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1160	2362	1964	01.07.2022	5623	94
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe <sup>2</sup>	12112	12200	2022	01.12.2015	76320	2038
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	24160	586
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14286	7248	2015	01.12.2015	194060	5218
<b>Total Wohnbauten (Direktvermietung)</b>	<b>175347</b>	<b>210385</b>			<b>1221641</b>	<b>34611</b>
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7115	2016	01.12.2015	44220	1830
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14701	13874	< 1920/1958	05.01.2021	49920	1851
Crans-Montana, Route des Cheminots <sup>3</sup>	16786	32064	1930/2009	05.07.2017	168430	8525
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1959	1979	25.02.2016	4135	185
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1255	1999	01.03.2016	1939	84
Glion, Route de Glion 111 <sup>4</sup>	11455	10978	1880/1991	05.07.2017	90010	4694
Heimenschwand, Schibistei 4	2153	2635	2008	01.09.2016	10870	532
Liestal, «Rebgarten»	6552	3990	2019	01.04.2016	69500	2495
Martigny, Rue du Léman 24	9364	6838	2021	29.11.2017	55880	2182
Saxon, Route de Léman 29a	5172	5584	2015	01.03.2016	29660	1385
St. Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5411	7351	2021	08.06.2021	32120	526
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1251	1950/2005	12.11.2015	4365	171
<b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>	<b>82839</b>	<b>94894</b>			<b>561049</b>	<b>24460</b>

<sup>1</sup> Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

<sup>2</sup> Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten in Wohnbauten nach Neubau

<sup>3</sup> Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

<sup>4</sup> Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.12.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 <sup>1</sup>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>						
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	25 680	812
Baden, Am Bahnhof Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 293	272
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 793	63
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	9 606	565
Bellinzona, Viale Stazione 19 <sup>2</sup>	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	662
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 380	1 197
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 500	1 101
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	9 262	294
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18 <sup>3</sup>	12 860	4 310	1981	03.06.2022	105 260	1 781
Lugano, Via Gerolamo Gegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 620	1 282
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 500	658
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	100 800	3 442
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 590	1 445
				06.08.2015,		
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	21 910	1 077
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 060	1 254
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	74 530	3 124
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 440	1 212
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 736	190 420	1943	01.12.2015	117 650	7 840
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	576 930	10 289
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 470	450
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>195 177</b>	<b>319 470</b>			<b>1 287 023</b>	<b>38 821</b>
<b>Gemischte Bauten</b>						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	54 540	1 968
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 390	542
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 090	880
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 842	921	1995	20.08.2021	39 280	1 193
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 249	211
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	3 954	3 092	2021	08.12.2022	29 320	–
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 830	1 291
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 845	3 033	1973	01.07.2022	27 440	448
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	74 060	2 815
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 960	850
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 930	1 463
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 190	584
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 920	534
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 840	250
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	9 052	221
<b>Total gemischte Bauten</b>	<b>60 736</b>	<b>46 995</b>			<b>411 091</b>	<b>13 250</b>

<sup>1</sup> Bei Akquisitionen während dem Jahr wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

<sup>2</sup> Klassierung aus gemischten Bauten in kommerziell genutzte Liegenschaften

<sup>3</sup> Klassierung aus Wohnbauten (Direktvermietung) in kommerziell genutzte Liegenschaften

Detailangaben per 31.12.2022

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Verkehrswert in CHF 1'000	Soll-Mietertrag in CHF 1'000 <sup>1</sup>
<b>Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>						
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 861	–
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	11 000	–
Luzern, Weinberglistrasse 4 <sup>2</sup>	–	5 158	1991	01.10.2015	32 140	75
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	2 318	54
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	09.06.2022	9 530	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 933	–
Thônex, Route de Jussy	3 852	14 335	2022	04.12.2015	70 360	38
				01.10.2019,		
Visp, Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	36 210	–
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	11 530	15
<b>Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>	<b>4 051</b>	<b>63 695</b>			<b>185 882</b>	<b>181</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>518 150</b>	<b>735 439</b>			<b>3 666 686</b>	<b>111 323</b>

<sup>1</sup> Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

<sup>2</sup> Klassierung aus kommerziell genutzte Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten zwecks 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  
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.

