

PER 31. MÄRZ 2023

QUARTALSBERICHT Q1 2023



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 Quartal mit Vorankündigung von 12 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 Anlageberatungsgebühr	0.29% 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	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 686.3
Liegenschaften	Anzahl	52	78	88	87	125	125
davon Projekte	Anzahl	6	6	7	7	9	8
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	3 713.8
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 326.24
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 336.85
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 315.63
Leerstandsquote	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	2.15
Fremdfinanzierungsquote	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	24.52
Fremdkapitalquote	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	27.72
TER _{ISA} (GAV)	%	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46	–
TER _{ISA} (NAV)	%	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64	–
Anlagerendite	%	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15	0.80²

¹ Berechnung für 460 Tage

² Berechnung year-to-date 2023

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. QUARTAL 2023

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Quartal 2023 mit einer kumulierten Anlagerendite von 0.80% (Q1 2022: 0.96%) ab.
- Die getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 686.3 Mio. (Q1 2022: CHF 3 084.3 Mio.).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote bleibt per 31.03.2023 bei tiefen 2.15% (31.03.2022: 2.69%).
- **Übernahme vom Neubauprojekt Thônex:** In Thônex konnte per Februar 2023 die Liegenschaft mit 77 Wohnungen und einer Kinderkrippe in den Bestand überführt werden.
- **Vermarktung:** Ende März 2023 hat die Vermietung der 20 sanierten Wohnungen in Schlieren gestartet. Der Bezug ist per Herbst 2023 vorgesehen.

Acquisitions, Sales & Letting

- Während der Berichtsperiode wurden keine Käufe oder Verkäufe getätigt. Die Prüfung von möglichen Akquisitionsobjekten ist weit fortgeschritten. Verschiedene interessante Dossiers befinden sich in der Detailprüfung.

Development & Construction

- **Luzern, «Tribtsche 2»:** Nach Fertigstellung der 1. Etappe mit zwei Wohngebäuden liegt nun die Baubewilligung für den Abbruch des bestehenden Bürogebäudes für die 2. Etappe vor. Die Auflagenbereinigung ist im Gange, um möglichst rasch mit dem Abbruch beginnen zu können.
- **Zuchwil, «Riverside Living 2»:** Auf dem Riverside-Areal wurde die Baueingabe für die beiden Wohnhäuser B2 und B3 der zweiten Bauetappe termingerecht eingereicht.
- **Rapperswil, Zentrumsüberbauung:** Das Wettbewerbsverfahren für die Zentrumsüberbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzung ist abgeschlossen. Ein Siegerprojekt wurde einstimmig ausgelobt.

IM FOKUS

Das Riverside-Areal ist als 2000-Watt-Areal zertifiziert worden

Das Label «2000-Watt-Areal» basiert auf der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft. Es setzt ein klares Commitment zu den Schweizer Energie- und Klimazielen 2050 voraus. Die SPA hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu sein. Neben Klima- und Energiezielen steht aber auch das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer im Fokus. Zufriedene Nutzer bleiben einer Überbauung treu, was wiederum zu weniger Leerstand führt und somit eine nachhaltige Rendite sichert.

Konkret bekennen wir uns mit der Zertifizierung zu folgenden Zielen und Handlungen:

- Eine aktive Arealträgerschaft zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele
- Einbezug der relevanten Stakeholder in Planung, Realisierung und Betrieb
- Sicherstellung einer hohen Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf dem Areal Beschäftigte
- Konzepte für einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen entwickeln und umsetzen
- Energieeffizienz steigern und erneuerbare Energien verwenden
- Gebäude nach bestmöglichen Gebäudestandards realisieren und betreiben
- CO₂-Ausstoss und Energieverbrauch reduzieren

Diese Anforderungen konnten umgesetzt und erreicht werden. Dazu wurde bereits in der Masterplanung im Jahr 2018 ein konkretes Leitbild zur Unterstützung der nachhaltigen Arealentwicklung erarbeitet. Wir haben hier von der konstruktiven Zusammenarbeit mit der Gemeinde und weiteren Stakeholdern profitiert. Darüber hinaus konnte durch den Einbezug bestehender Mieter in den Arealentwicklungsprozess (Realisierung Rivernest, jährliche Informationsveranstaltungen für Mietende und Nutzer) die Standortqualität weiter erhöht werden.

Das Areal wird heute zu 100% mit erneuerbarer Energie beheizt (v.a. über Fernwärme KVA). Mit der Etablierung des ZEV (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) und mittels der Errichtung von PV-Anlagen auf dem Dach und der Fassade konnte ein hoher Eigenstromverbrauch erreicht werden.



Mit dem Label wurde einerseits die 1. Etappe «Wohnen» zertifiziert. Gleichzeitig ist es gelungen, auch die Vorgaben der 2. Etappe «Wohnen» zu erfüllen. Bereits 234 Wohneinheiten und 16 Gewerbeeinheiten sind zertifiziert. Alle weiteren Etappen, die auf dem Areal zukünftig realisiert werden, fallen ebenfalls unter das Label «2000-Watt-Areal». Langfristiges Ziel ist die Überführung des Riverside-Areals in ein neues Label – das Label «SNBS-Areal». Mit einer kontinuierlichen Überprüfung der Massnahmen sowie dem Monitoring der Verbrauchsdaten im Betrieb sind überdies die erforderlichen Qualitätssicherungsprozesse etabliert worden, um langfristig auf dem Zielpfad zu bleiben.

Zertifikatsübergabe vor dem Hochhaus auf dem Riverside-Areal. Auf dem Bild ersichtlich die Fassade mit schwarzen Solarpanels entlang der Balkonbrüstung.

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2023	31.12.2022
1 Zürich ¹	30.01	30.06
2 Nordwestschweiz	15.55	15.45
3 Genfersee	14.75	14.79
4 Südschweiz ²	11.82	11.74
5 Zentralschweiz	10.43	10.44
6 Bern	7.89	7.92
7 Ostschweiz	5.20	5.22
8 Westschweiz	4.35	4.38
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2023	31.12.2022
1 Zürich ¹	22.82	23.27
2 Nordwestschweiz	19.88	18.93
3 Genfersee	15.04	12.87
4 Südschweiz ²	13.75	15.49
5 Zentralschweiz	9.40	9.44
6 Bern	7.86	7.85
7 Ostschweiz	6.41	7.42
8 Westschweiz	4.84	4.73
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.03.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	50.37	48.62
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	35.12	35.10
3 Gemischte Bauten	11.16	11.21
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	3.35	5.07
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.03.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	56.64	56.47
2 Verkauf	14.42	15.15
3 Büro	13.23	13.37
4 Gewerbe	6.30	5.78
5 Parking	4.49	4.35
6 Kino und Gastronomie	2.77	2.74
7 Lager	2.15	2.14
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2023

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	15 120	126
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	16 150	164
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 790	214
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	5 109	38
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 790	36
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 542	27
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 827	24
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 744	32
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 146	23
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 610	138
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 792	88
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 467	45
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 570	90
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 190	725
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	10 350	125
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 560	135
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	5 097	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	27 607	259
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	77 530	563
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 910	143
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	6 579	67
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 531	148
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	25 490	181
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	12 050	90
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	35 210	242
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 024	70
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 824	22
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 675	91
Luzern, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	126 875	1 013
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 426	61
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 143	43
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	11 740	118
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 977	100
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 503	1 505	2016	01.03.2018	28 680	279
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 850	5 272	1972, 1981	01.07.2022	14 110	116
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 160	129
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	32 930	270
Schlieren, Kleinzuglstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	13 088	–
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 590	228

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2023

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
St. Gallen , Brühlbleichestrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3319	27
St. Gallen , Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3737	17
St. Gallen , Konkordiasstrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4663	38
St. Gallen , Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3948	36
St. Gallen , Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1959	20
St. Gallen , Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	7209	72
Strengelbach , Sonnenrainweg 4, 6	1296	1371	1970	01.07.2022	5105	50
Thönex , Route de Jussy ²	7418	14335	2022	04.12.2015	71689	598
Thun , Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	8737	82
Trimbach , Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6052	64
Urtenen-Schönbühl , Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	7853	88
Vessy , Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	10410	160
Wädenswil , Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3195	22
Wanzwil , Jurastrasse 33, 34	1392	1235	1974	01.07.2022	4232	57
Wichtrach , Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	5113	58
Widen , Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11649	104
Wil SG , Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1649	15
Windisch , Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7846	81
Worblaufen , Altikofenstrasse 6, 8, 10	1142	2606	1989	31.12.2020	6070	56
Würenlos , Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	9100	74
Zofingen , Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2376	3486	1974	01.07.2022	10800	100
Zofingen , Gotthelfstrasse 13	609	2037	1968	01.07.2022	3021	24
Zofingen , Henzmannstrasse 31, 33	1243	4024	1974	01.07.2022	7097	60
Zofingen , Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1160	2362	1964	01.07.2022	5623	47
Zuchwil , Riverside, Neubau 1. Etappe	12112	12200	2022	01.12.2015	76910	735
Zürich , Hardaustasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	24160	148
Zürich , Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14294	7248	2015	01.12.2015	194060	1309
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	182857	224720			1295417	10858
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona , Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7115	2016	01.12.2015	44226	471
Bern , Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14701	13874	< 1920/1958	05.01.2021	50018	506
Crans-Montana , Route des Cheminots ³	16786	32064	1930/2009	05.07.2017	168440	2163
Ecublens , Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1959	1979	25.02.2016	4135	47
Ecublens , Chemin des Vignes 21	275	1255	1999	01.03.2016	1939	21
Glion , Route de Glion 111 ⁴	11455	10978	1880/1991	05.07.2017	89980	1191
Heimenschwand , Schibistei 4	2153	2635	2008	01.09.2016	10870	135
Liestal , «Rebgarten»	6552	3990	2019	01.04.2016	69500	656
Martigny , Rue du Léman 24	9364	6838	2021	29.11.2017	55995	543
Saxon , Route de Léman 29a	5172	5584	2015	01.03.2016	29660	356
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5411	7351	2021	08.06.2021	32120	249
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1251	1950/2005	12.11.2015	4365	43
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	82839	94894			561248	6381

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

² Klassierung aus Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten in Wohnbauten nach Neubau

³ Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

⁴ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 31.03.2023

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	25 680	238
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 293	138
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 793	31
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	9 952	143
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 750	163
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	29 445	297
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 506	312
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	9 262	148
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	12 860	4 310	1981	03.06.2022	105 260	776
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 620	311
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 505	168
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	100 800	840
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 614	355
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 910	234
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	29 060	319
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	74 539	795
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 602	320
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	82 837	190 420	1943	01.12.2015	123 393	2 148
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	578 130	3 317
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 545	114
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	196 278	319 470			1 294 658	11 167
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	54 540	516
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 390	139
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 090	220
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 850	921	1995	20.08.2021	39 284	290
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 249	53
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	29 320	196
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstädig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 912	335
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	27 440	225
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	74 060	793
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 960	216
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 934	364
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	18 190	146
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	17 139	137
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 840	70
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	9 052	59
Total gemischte Bauten	60 920	46 995			411 400	3 759

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

Detailangaben per 31.03.2023

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 angefangener Bauten						
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 861	–
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	11 350	–
Luzern, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	33 914	–
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	209	1 500	1987	01.03.2016	2 443	13
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	9 532	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 944	–
				01.10.2019,		
Visp, Litternagrund	–	8 184	2023	11.02.2021	41 210	–
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	12 366	2
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten	209	49 360			123 620	15
Gesamttotal	523 102	735 439			3 686 343	32 179

¹ Bei Akquisitionen während des Jahres 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.

