



SWISS PRIME ANLAGE STIFTUNG

11. EMISSION SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

15. Mai 2023 bis 16. Juni 2023



SPA Immobilien Schweiz

Die Anlagegruppe investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz. Die strategische Allokation der Anlagegruppe ist auf ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien von über 50% fokussiert – daneben kann das Portfolio auch Gewerbeimmobilien und Immobilienprojekte beinhalten.

Zielrendite

3.0 – 4.0%

Lancierung

2015

Zielgrösse PF

>CHF 4 Milliarden

Anlagenrendite

4.15% (per 31. Dezember 2022)



SPA Living+ Europe

Die Anlagegruppe investiert in europäische Immobilien mit verschiedenen attraktiven Wohnnutzungsformen. Im Fokus liegt der Bereich Serviced Living. Dabei wird in alle Nutzungsformen wie beispielsweise Senior Living, Student Housing, Service Apartments, Micro Living investiert.

4.5 – 5.5%¹

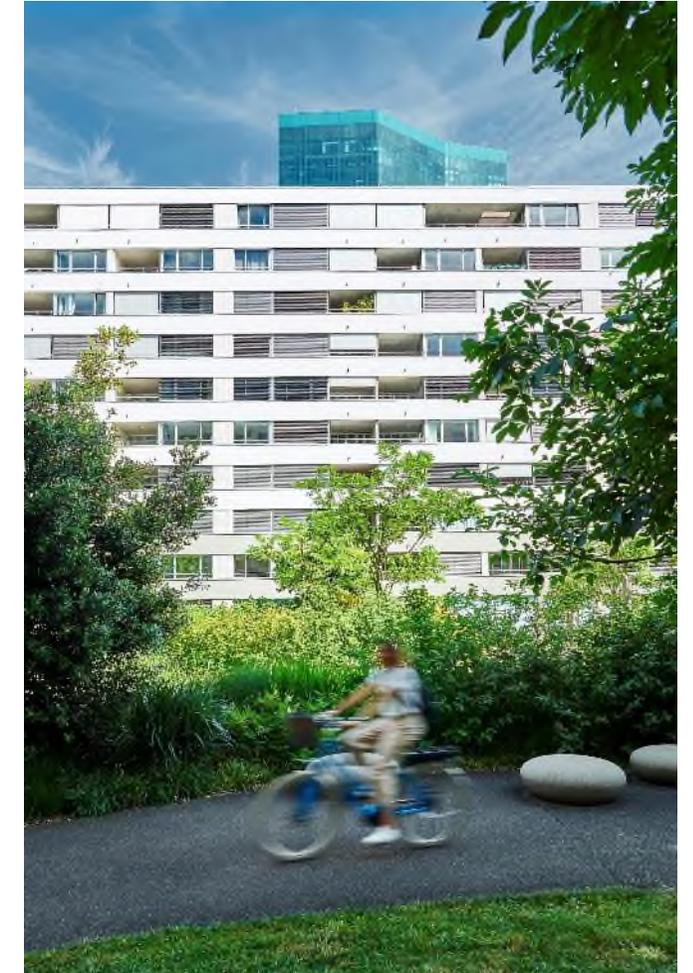
2021 (Gründung im Juni)

>€ 500 Millionen innerhalb von 5 Jahren

6.37% (per 31. Dezember 2022)

KEY INVESTMENT HIGHLIGHTS¹

- **DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO MIT WACHSTUMSTRATEGIE**
 - ❖ CHF 3.67 Milliarden Gesamtvermögen
 - ❖ Abgewickelte Transaktionen im Geschäftsjahr 2022: >CHF 500 Millionen
- **ATTRAKTIVE ANLAGERENDITE**
 - ❖ Per 31. Dezember 2022: 4.15%
 - ❖ Davon 80% Cash-Flow-Rendite
- **WERTSTEIGERUNGSPOTENZIAL DANK ENTWICKLUNGSPipeline**
 - ❖ Entwicklungspipeline mit mittel- bis langfristigem Investitionsvolumen von rund CHF 700 Mio.
- **SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR**
 - ❖ Fremdfinanzierungsquote bei 24.59%
 - ❖ Rund 320 Anleger, wovon keiner einen höheren Anteil als 9% hält
- **HOHE IMMOBILIENKOMPETENZ DANK ERFAHRUNG & NETZWERK**
 - ❖ Erfahrenes Management-Team mit langjähriger Expertise im Immobilienmanagement
 - ❖ Zugang zu Immobilien-Know-how der grössten kotierten Immobiliengesellschaft der Schweiz



Naphtastrasse 4, Zürich

1	Organisation
2	Strategie & Geschäftsmodell
3	Nachhaltigkeit
4	Performance
5	Asset Allokation
6	Projekte
7	Entwicklungsprojekte im Detail
8	Verwendung & Eckdaten der Emission



Alterszentrum Viktoria, Bern



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ORGANISATION

Anleger / Anlegerversammlung
(In der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen)

Stiftungsrat
(inkl. Delegierter des Stiftungsrates / Anlagekommission / Finanz- und Risikokomitee)

Leitung und Kontrolle

Beauftragung der Geschäftsführung und Anlageberatung

- Aufsicht: OAK BV
- Revisionsstelle: KPMG
- Schätzungsexperten: Wüest Partner & PwC
- Depotbank: ZKB



Anlagegruppen:
SPA Immobilien Schweiz
SPA Living+ Europe



Übernahme sämtlicher Aufgaben der Geschäftsführung und Anlagenberatung, z.B.:

- Führung und Bewirtschaftung des Immobilienportfolios
- Steuerung und Überwachung Immobilientransaktionen
- Identifikation und Umsetzung von Development & Construction Projekten

Geschäftsführung
Anlagenberatung



Jérôme Baumann
Delegierter und Präsident des Stiftungsrats
Rechtsanwalt Kellerhals Carrard, Partner



Urs Bracher
Mitglied des Stiftungsrats
Eidg. dipl. PK-Experte, Stiftungsberater



Dr. Daniel Fässler
Mitglied des Stiftungsrats
Rechtsanwalt, Ständerat



Rolf Maurer
Mitglied des Stiftungsrats
Portfoliomanager Berner Kantonalbank



Martin Neff
Mitglied des Stiftungsrats
Chefökonom der Raiffeisen Schweiz



Franz Rutzer
Mitglied des Stiftungsrats
Management Services

Erfahrenes und dediziertes SPA-Team mit langjähriger Expertise in der Immobilienbranche





SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

STRATEGIE & GESCHÄFTSMODELL



Anlagerendite

Langfristige Zielrendite: 3 – 4% p.a.

- Attraktive, risikoadjustierte Rendite
- Stabile und kontinuierliche Wertentwicklung
- Renditeoptimierung im Portfolio durch aktives Asset Management und Leerstand-Management



Anlagevolumen und -Struktur

Solides Portfolio mit Top-Rating

- >CHF 4 Mrd. bis Ende 2024
- Fokus Nutzungsart «Wohnen»
- Hoher Anteil der Liegenschaften an Core-Lagen
- Diversifizierung in allen Wirtschafts- und Landesregionen der Schweiz



Nachhaltigkeit

Integraler Bestandteil und Engagement

- Schaffung von Mehrwert
- Benchmark GRESB
- **E:** CO₂-Neutralität bis 2050
- **S:** Schaffung von Lebensraum
- **G:** Verantwortungsvolle Führung



Marktpositionierung

Gesicherter und langfristiger Anlageertrag

- Benchmark KGAST-Immobilien Gemischt
- Jederzeit offen für neue Investoren und Kapitalaufnahmen
- Best-in-Class Investor Relations



Renditenoptimierung

Durch Bau- und Entwicklungsprojekte

- Nutzung der Entwicklungskompetenz der Swiss Prime Site Solutions
- Diversifizierte und langfristige Entwicklungspipeline



Finanzierungsstruktur

Im Interesse der Investoren

- Ausgewogener Mix aus Eigenkapital und Fremdkapital
- Fremdfinanzierungsquote < 30% liegen¹

SPA Immobilien Schweiz

Mindestens 90%
Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften (min. 50%)

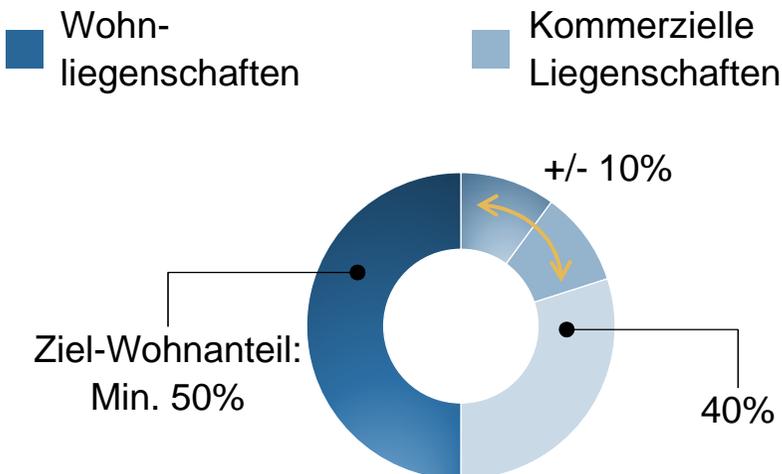
- Klassisches Wohnen
- Betriebliches Wohnen
- Betreutes Wohnen

Maximal 10%¹
Bauprojekte / Projektentwicklung

Kommerzielle Liegenschaften

- Büro max. 30%
- Verkauf max. 25%
- Gewerbe max. 20%
- Kino & Gastronomie max. 20%
- Lager & Logistik max. 20%
- Parking max. 5%

- Attraktive Standorte
- Generierung Wertschöpfungspotential
- Fokus auf Entwicklung und Realisation
- Nutzungskonforme Bauqualität und Bausubstanz
- Einbezug Nachhaltigkeitsaspekte im Immobilienlebenszyklus





SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

NACHHALTIGKEIT



ANZAHL LADESTATIONEN

72



ANZAHL LIEGENSCHAFTEN MIT PV-ANLAGE

10



LEISTUNG DER PV-ANLAGEN

7.3 GWh

Entspricht ca. der Versorgung von 1'800 Haushalten pro Jahr



PRI-RATING 2021¹

3 Sterne



GRESB-SCORE

**62P Standing Investment
75P Development**



AUSBLICK 2023

**Planung von 12 PV-Anlagen
und 18 Heizungen
Verbesserung Datengrundlagen**



Environmental

Swiss Prime Anlagestiftung strebt an, im Einklang mit den Zielen des Bundesrates, bis 2050 klimaneutral zu sein.



Social

Swiss Prime Anlagestiftung entwickelt und unterhält ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzer im Zentrum stehen und das zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung beiträgt.



Governance

Swiss Prime Anlagestiftung berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG- Aspekte in ihrer Organisation und ihren Geschäftsprozessen.



Dammweg 5a, Aarau

Wirtschaftlichkeit & Performance



- Attraktive Rendite für Anleger erwirtschaften
- Wachstum des Anlagevermögen mit Akquisitionen und Überführung von Entwicklungsprojekten im Bestand
- Steigerung Soll-Nettomietsertrag
- Gut gefüllte Entwicklungspipeline sicherstellen
- Leerstand mit einem aktiven Asset Management tief halten

S: Soziales



- Förderung nachhaltiger Mobilitätsangebote an den Standorten der Liegenschaften
- Einbindung der Nachbarschaft bei Entwicklungsprojekten und Bestandesliegenschaften
- Weiterentwicklung des Know-hows von Mitarbeitenden, inkl. Ausbau der Kompetenzen im Bezug auf relevante Nachhaltigkeitsthemen

E: Umwelt



- Entwicklung CO₂-Absenkpfad und entsprechende Vorgaben für Bestandesliegenschaften und Entwicklungsprojekte
- Bauliche und technische Massnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz im Betrieb
- Förderung erneuerbarer Energien
- Lieferantenvorgaben weiter entwickeln und ausrollen

G: Governance



- Verankerung von Nachhaltigkeitsleitlinien in den Grundlagendokumenten
- Integration von ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess
- Jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Mitgliedschaft und Reporting bei UN PRI
- Jährliche Teilnahme bei GRESB

Nachhaltige Werte schaffen



Prozess

- Ankaufsprüfung
- Liegenschaftenstrategie
- Renovation / Neubautätigkeit



Gebäudeoptimierung

- Monitoring
- Reduktion CO₂-Emissionen
- Optimierung Energieeffizienz



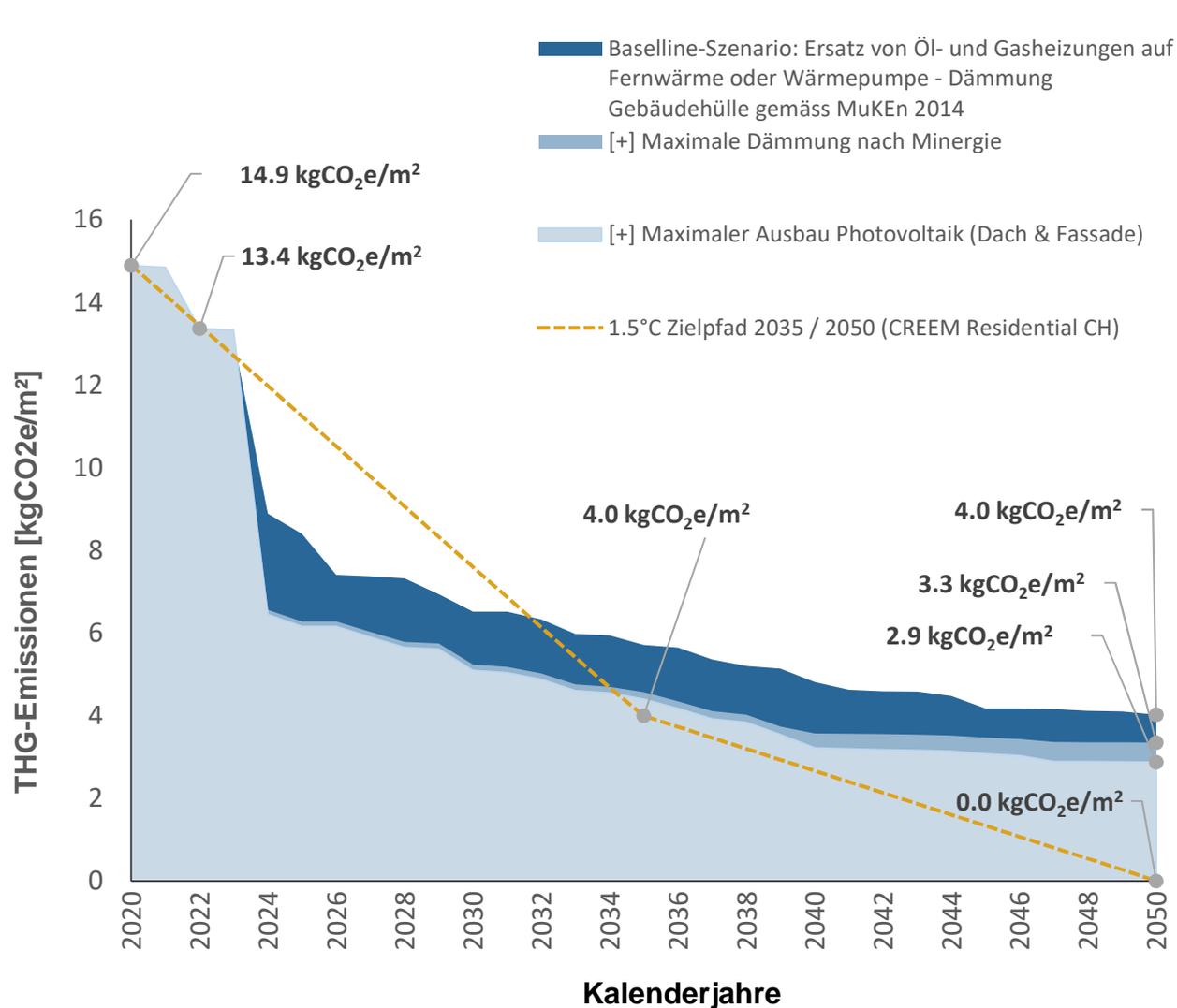
Benchmarking / Zertifizierung

- Nachhaltigkeitsstandard und Gebäudezertifizierungen (Bsp. SNBS, Minergie, SSREI, etc.)
- Portfolio Benchmarking mittels GRESB
- Unterzeichnung UNPRI



Poststrasse Süd, Ostermundigen

CO₂-ABSENKUNGSPFAD FÜR SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ



Szenario		Beschreibung
Bauliche Massnahmen	Baseline-Szenario	<p>Wärmeerzeugung Bestehende fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt.</p> <p>Abklärung nach regionalen Gegebenheiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fernwärmeanschluss 2. Erdsonden Wärmepumpe 3. Grundwasser Wärmepumpe <ul style="list-style-type: none"> ■ Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft Wärmepumpe angenommen ■ Pellets- sowie Holzsplit Heizungen werden nicht berücksichtigt <p>Sanierung Gebäudehülle Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte Wärmedämmung gemäss MuKEn 2014 berechnet.</p>
	Maximale Dämmung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierung Gebäudehülle nach erhöhten Dämmstandards gemäss Minergie-Standard
	Ausbau PV-Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Geeignete Dach- sowie Fassadenflächen werden zu einem Grossteil mit PV-Anlagen ausgebaut ■ Quelle: GIS Bundesamt für Energie
Zielpfad	Ökologischer Energie-bezug	<ul style="list-style-type: none"> ■ Als Zielpfad wurden die Daten von CREEM «Carbon Risk Real Estate Monitor» zur Erreichung des 1.5°C Klimaziels verwendet. Die berechneten Richtwerte beziehen sich auf eine Multi-Family Residential Nutzung und werden 1x jährlich aus dem noch vorhanden THG-Budget berechnet.

Erfassung/Messung mit Energiemonitoring-System

Mit dem Energiemonitoring-System werden alle Liegenschaften:

- Systematisch auf den Energieverbrauch im System erfasst
- Dies umfasst Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch
- Messung erfolgt über verschiedene Zeiträume
- Daraus erfolgt die Analyse über einzelne Liegenschaften und im Portfolio

Ziel

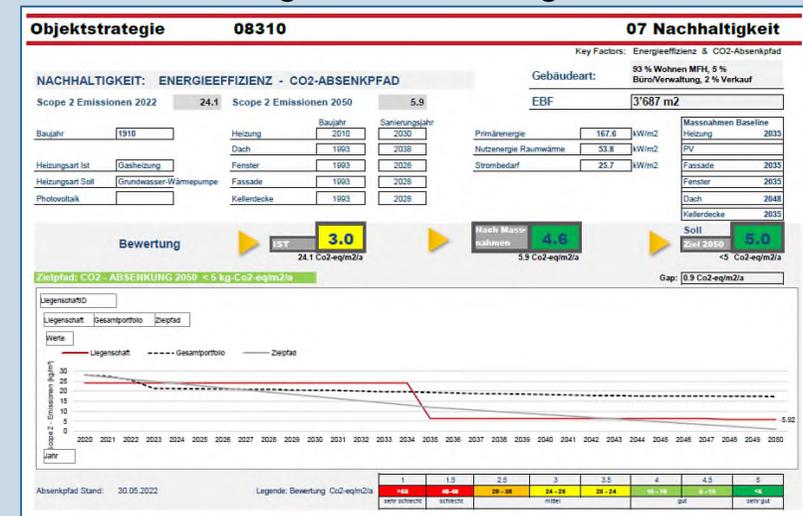
- Einsparpotenziale pro Liegenschaft und im Portfolio identifizieren und bewerten
- Erfassung der energetischen Situation, um daraus die Strategie für jede Liegenschaft und Portfoliokontext vorzubereiten



Definition Strategie

Jede Liegenschaft besitzt eine «Objektstrategie» bis 2050. Diese umfasst unter anderem:

- Erfassung Gebäudezustand inkl. Energieeffizienz
- Modellierung CO₂-Absenkpfad
- Nutzungspotenzial
- Flächenauswertungen und Nutzungsflexibilität




**Umweltkennzahlen
der Swiss Prime AST¹**
Peer-Vergleich²

	Anteil erneuerbare Energie	47.3%	25.8%
	CO₂-Ausstoss (Scope 1-2)	8.3 kgCO₂e/m²	13.1 kgCO₂e/m²
	Energieverbrauchsmessungen	65% (Tendenz steigend)	83.1%

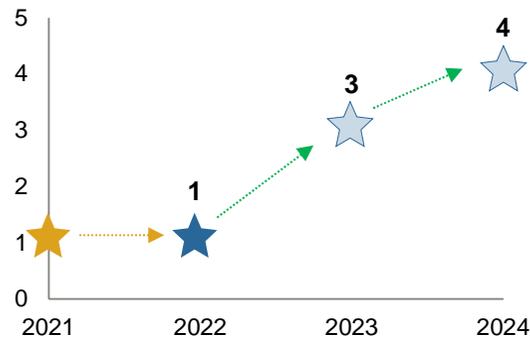
Resultat der ersten Teilnahme am GRESB Benchmark Report 2022

2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

GRESB Rating
★☆☆☆☆

GRESB Standing Investment Benchmark

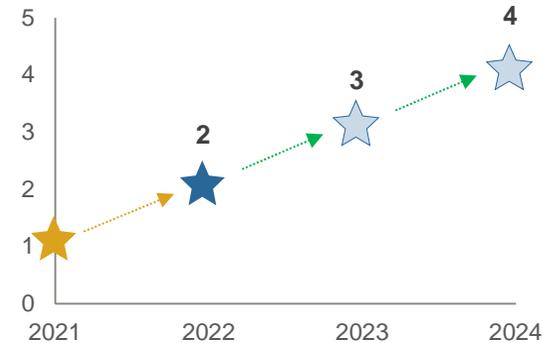


2022 GRESB Development Benchmark Report

SPA Immobilien Schweiz | Swiss Prime Anlagestiftung

GRESB Rating
★★☆☆☆

GRESB Development Benchmark





Ökologie

- Nachhaltige Stromproduktion mittels PV-Anlage inklusive ZEV
- Heizung mit Aarewasser
- LED Innen- und Aussenbeleuchtung
- E-Mobilität und Ladepunkte in der Tiefgarage

Innovation

- Car-Sharing über Areal-App
- PV-Fassade im «Aarehuus» für eine maximale und nachhaltige Stromproduktion
- Energiemonitoring für die einzelne Wohnung wie auch über das gesamte Areal

Social

- Regelmässiger Austausch mit Mieter im Rahmen von Informationsanlässe
- Roadshow Investoren und öffentliche Events (Riverside Day)
- Zwischennutzung von nichtgenutzten Flächen mit dem Pop-Up Restaurant «RiverYard» zur Begegnungszone

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PERFORMANCE

WICHTIGSTE KENNZAHLEN UND PERFORMANCE¹



ATTRAKTIVE RENDITE

4.15%



LEERSTANDSQUOTE

2.67%



FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

24.59%



ANZAHL PROJEKTE

9



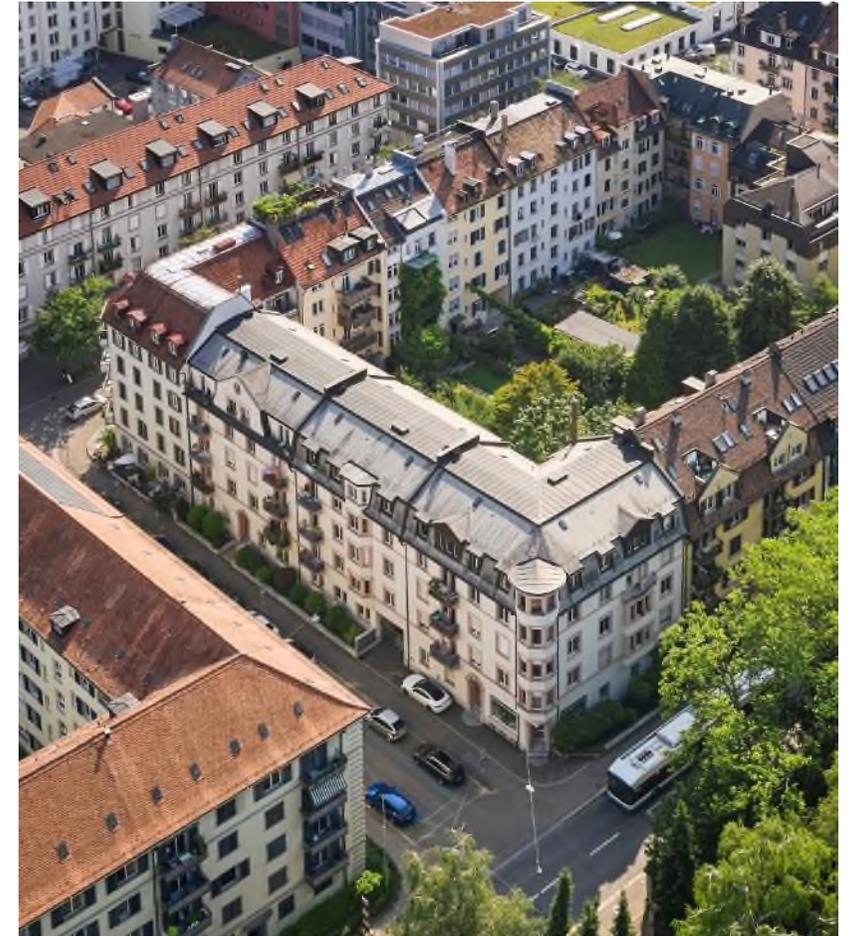
GESAMTVERMÖGEN

CHF 3.67 Milliarden



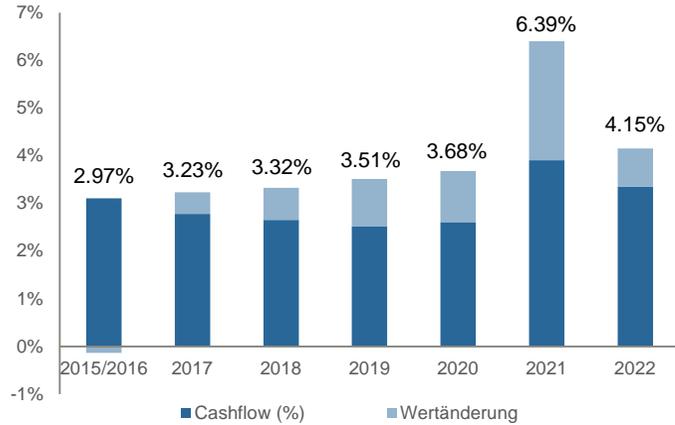
ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

125

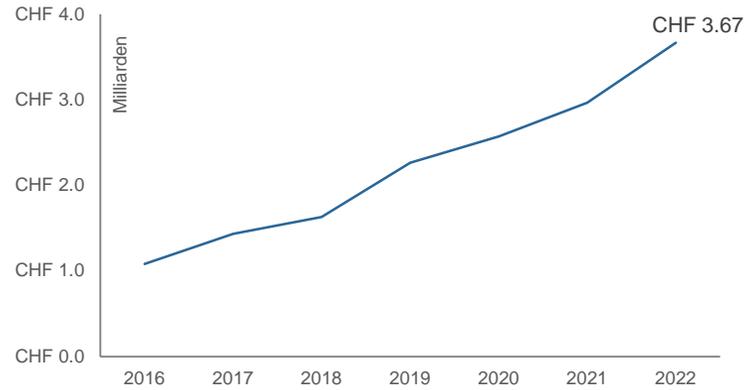


Hardaustasse 19, Zürich

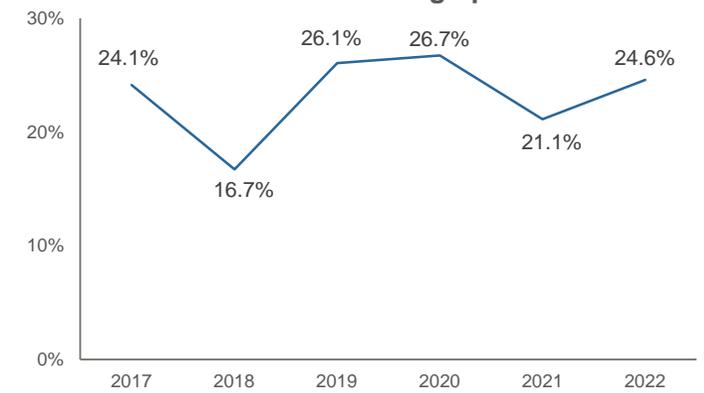
Rendite



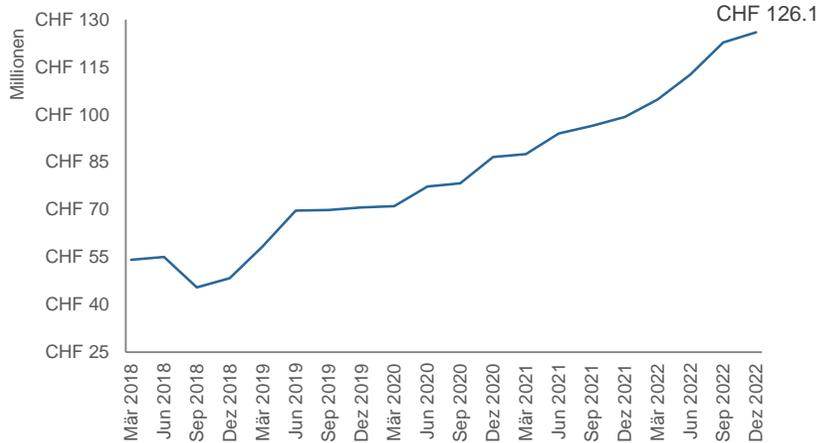
Immobilienbestand (Verkehrswert in Mrd.)



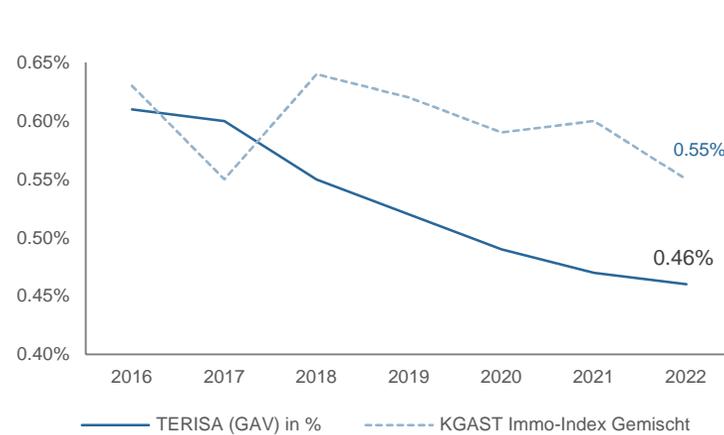
Fremdfinanzierungsquote



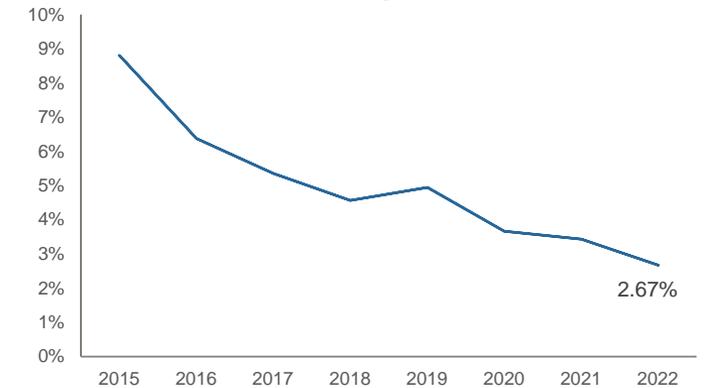
Soll-Mietertrag in CHF Mio.



TER_{ISA} (GAV) in %



Leerstandsquote in %



ENTWICKLUNG PORTFOLIOKENNZAHLEN¹

Kennzahlen	Angaben in	30.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	3 666.7	2 965.0	2 572.1	2 265.6	1 630.1	1 434.7
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	125	87	88	78	52	42
davon Projekte	Anzahl	9	7	7	6	6	6
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	3 684.6	2 977.7	2 576.7	2 269.7	1 635.1	1 442.8
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 315.72	1 263.30	1 187.44	1 145.33	1 106.51	1 070.94
Leerstandsquote	%	2.67	3.44	4.02	4.95	4.60	5.93
Fremdfinanzierungsquote	%	24.59	21.13	26.74	26.07	16.72	24.13
Fremdkapitalquote	%	27.68	24.32	30.04	29.37	20.23	26.79
TER _{ISA} (GAV)	%	0.46	0.49	0.49	0.52	0.55	0.60
TER _{ISA} (NAV)	%	0.64	0.69	0.70	0.74	0.72	0.70
Anlagerendite	%	4.15	6.39	3.68	3.51	3.32	3.23

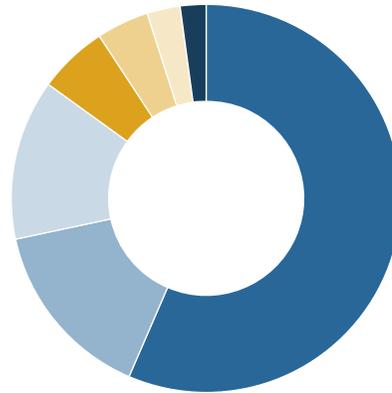


SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ASSET ALLOKATION

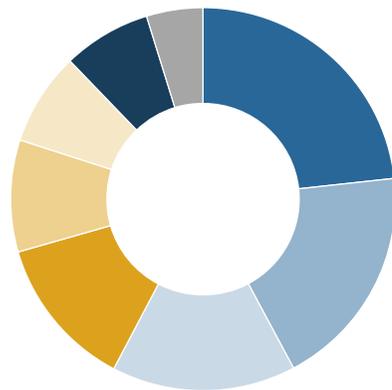
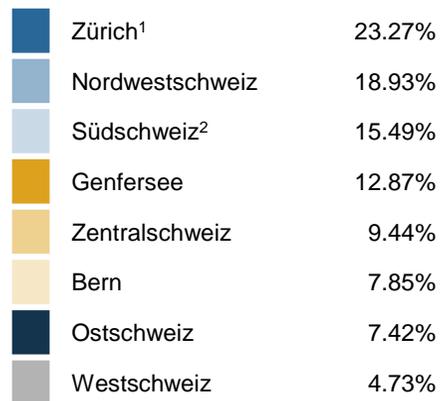
Allokation nach Nutzungsart

Soll-Mieterträge



Allokation nach Region

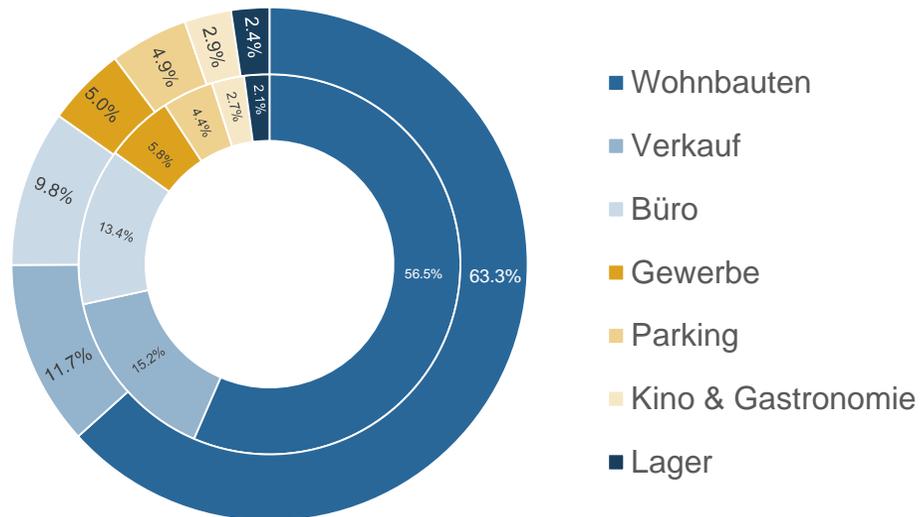
Soll-Mieterträge



Stand per 31. Dezember 2022:

- Wohnen
- Kommerziell
- Gemischt
- Projekt

Liegenschaftsstruktur Soll-Mieterträge ohne Leuenhof



Innerer Ring : Allokation Ist-Situation (mit Leuenhof)

Äusserer Ring : Allokation ohne Leuenhof

Auswirkungen

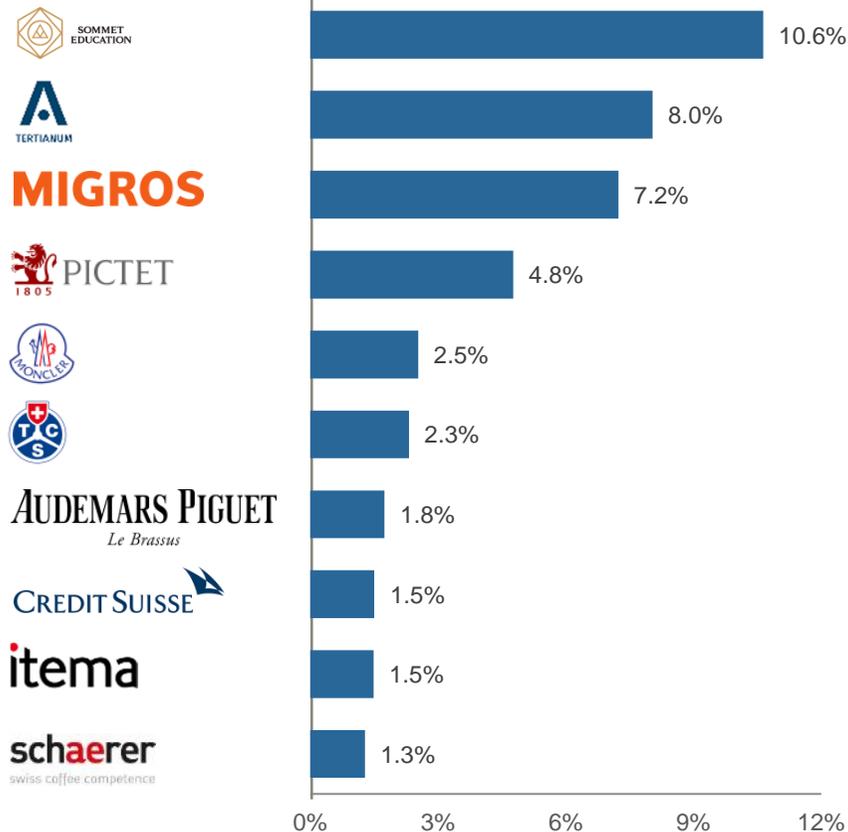
- Wohnquote erhöht sich um +6.8% auf 63.3%
- Bruttorendite Portfolio : 3.80% (ohne Leuenhof)
- Bruttorendite Portfolio : 3.55% (**mit** Leuenhof)
- Bruttorendite Leuenhof : 2.35%

Was spricht für den Leuenhof?

- Hohe Sicherheit durch langjährige Mietverträge
- Mieter sind bonitätsstarke Qualitätsfirmen (Pictet, Richemont, Audemars Piguet, Moncler)
- Ähnlich einem Bonds: Lange Laufzeit, gesicherte Mieterträge
- Liegenschaft bietet hohen Inflationsschutz durch eine 100%tige Indexierung aller Mietverträge

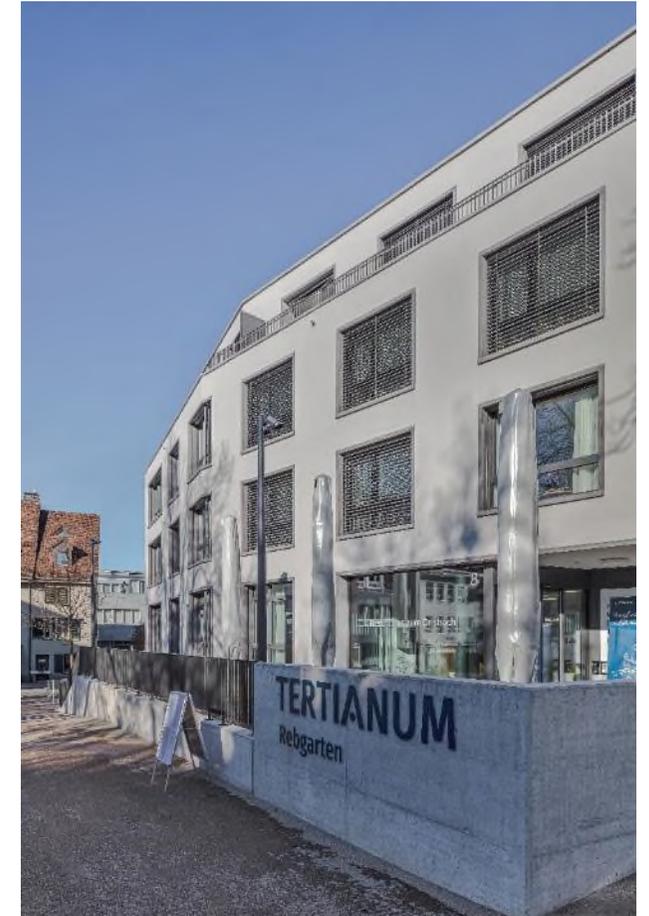
Grösste Mieter

(in % der Soll-Mieterträge per 31. Dezember 2022)



Starke Mieterschaft im Portfolio

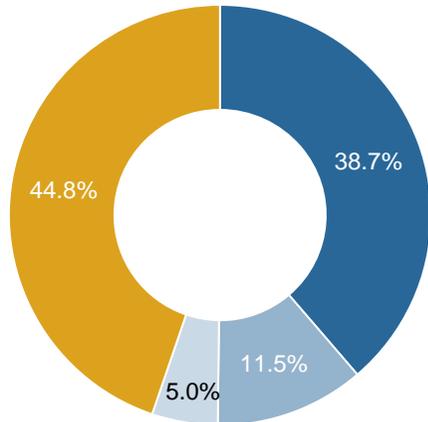
- Hohe Qualität der Mieterstruktur
- 10 grösste Mieter machen rund 42% des Portfolios aus
- Mieter sind robuste und teilweise globale Unternehmungen mit soliden Ratings
- Inflationsschutz: 95% der Mietverträge sind indexiert (am Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt)



Rebgarten, Liestal

Verkauf: CHF 19.1 Mio.

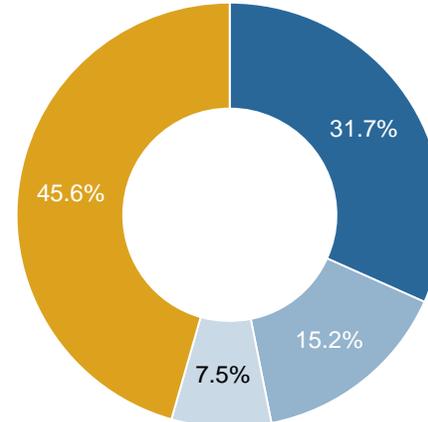
(in % der Soll-Mieterträge)



- Migros Genossenschafts-Bund
- Audemars Piguet (Suisse) SA
- Coop Genossenschaft
- Rest

Büro: CHF 16.9 Mio.

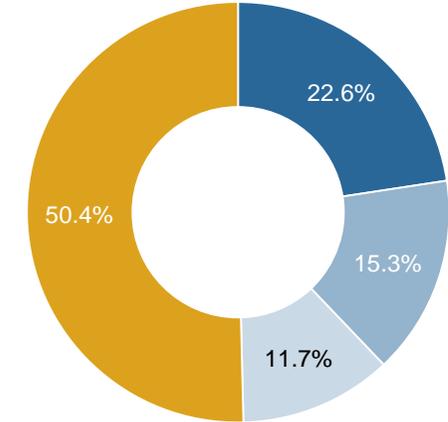
(in % der Soll-Mieterträge)



- Banque Pictet & Cie SA
- Touring Club Suisse
- Credit Suisse Group AG
- Rest

Gewerbe: CHF 7.3 Mio.

(in % der Soll-Mieterträge)



- ITEMA (Switzerland) Ltd.
- Schaeerer AG
- Lidl Schweiz AG
- Rest

GRÖSSTE LIEGENSCHAFTEN NACH VERKEHRSWERT¹



ZÜRICH-CITY, «LEUENHOF»

Verkehrswert: CHF 576.9 Mio. | Nutzung: Büro, Retail



ZÜRICH-WEST, «MAAGHOF»

Verkehrswert: CHF 194.1 Mio. | Nutzung: Wohnen



CRANS-MONTANA, «BLUCHE CAMPUS»

Verkehrswert: CHF 168.4 Mio. | Nutzung: Wohnen



LUZERN, WEINBERGLISTRASSE

Verkehrswert: CHF 126.7 Mio. | Nutzung: Wohnen, Büro



ZUCHWIL, «RIVERSIDE»

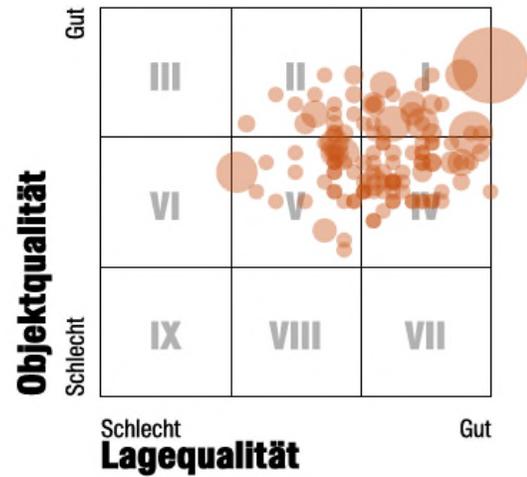
Verkehrswert: CHF 117.7 Mio. | Nutzung: Gewerbe, Wohnen



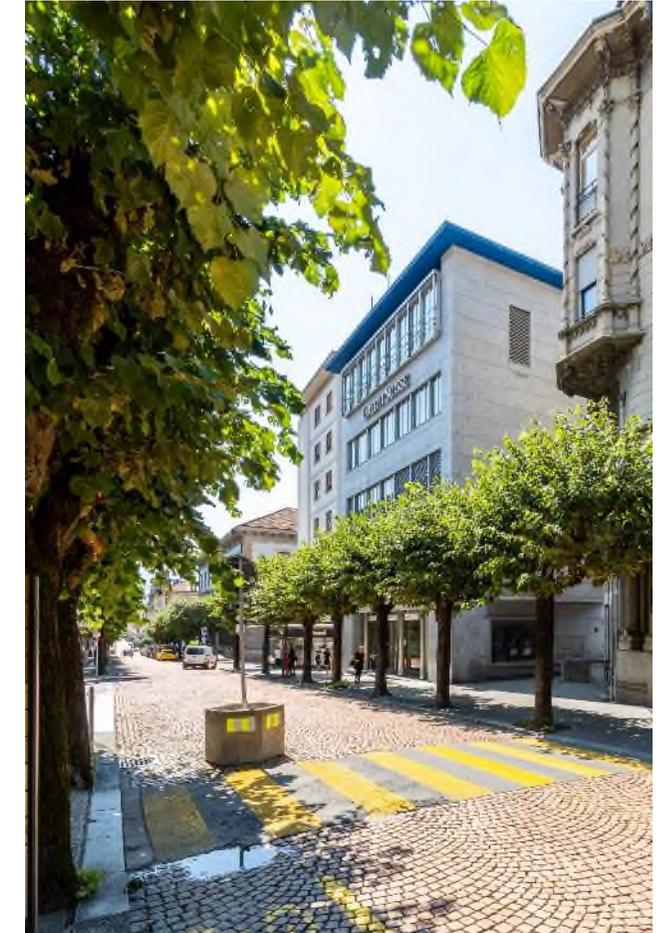
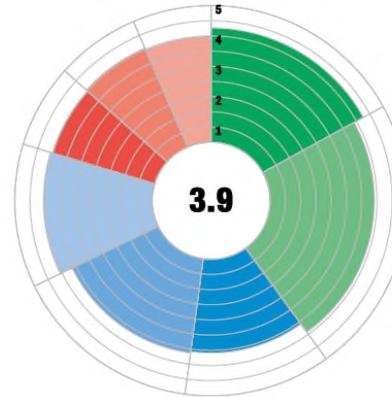
GENF, RUE DE CONTAMINES

Verkehrswert: CHF 105.3 Mio. | Nutzung: Gewerbe, Wohnen

Marktmatrix



Qualitätsprofil



Viale Stazione, Bellinzona

Quadrant	Anzahl Objekte		Anteil		Marktwert CHF Mio.		Anteil	
	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021	30.12.2022	31.12.2021
I	24	21	18.90%	21.90%	1'614	1 561	44.00%	47.30%
II	16	12	12.60%	12.50%	423	315	11.50%	9.50%
IV	58	46	45.70%	47.90%	968	915	26.40%	27.70%
V	28	17	22.00%	17.70%	659	513	18.00%	15.50%

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

PROJEKTE



UNABHÄNGIGKEIT

Unabhängig vom
Transaktionsmarkt

Zugang zu attraktive
Off-Market Angebote



MIETERTRAG

Nutzung zusätzliches
Potenzial für Mieterträge



INNOVATION

Einsatz modernster
Technologien



SYNERGIEN

Nutzung von Synergien
innerhalb der Gruppe



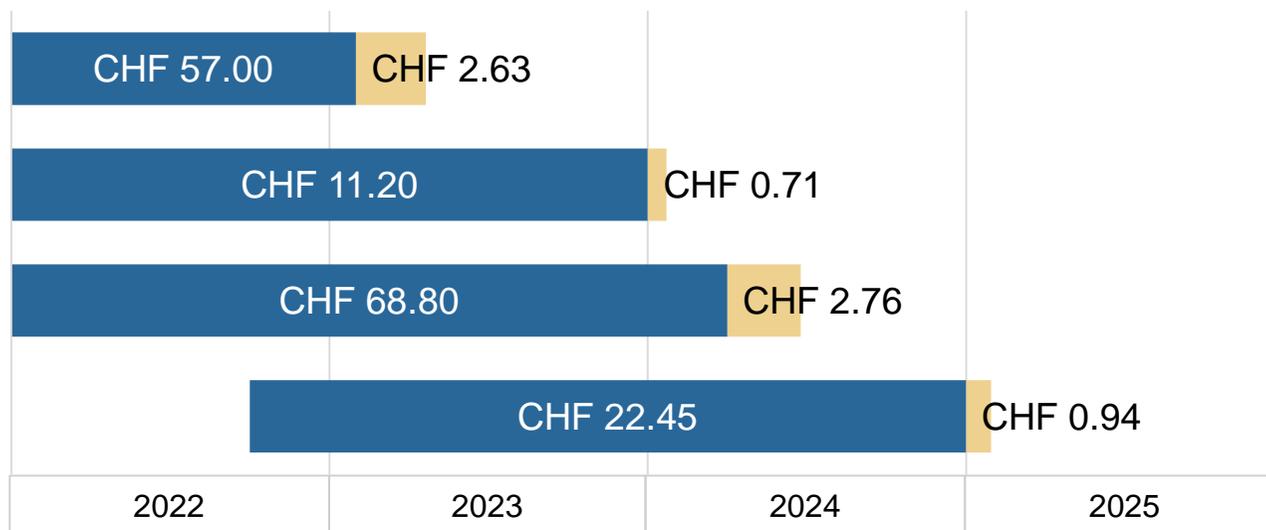
NACHHALTIGKEIT

Aktiver Einfluss auf
Themen der Nachhaltigkeit

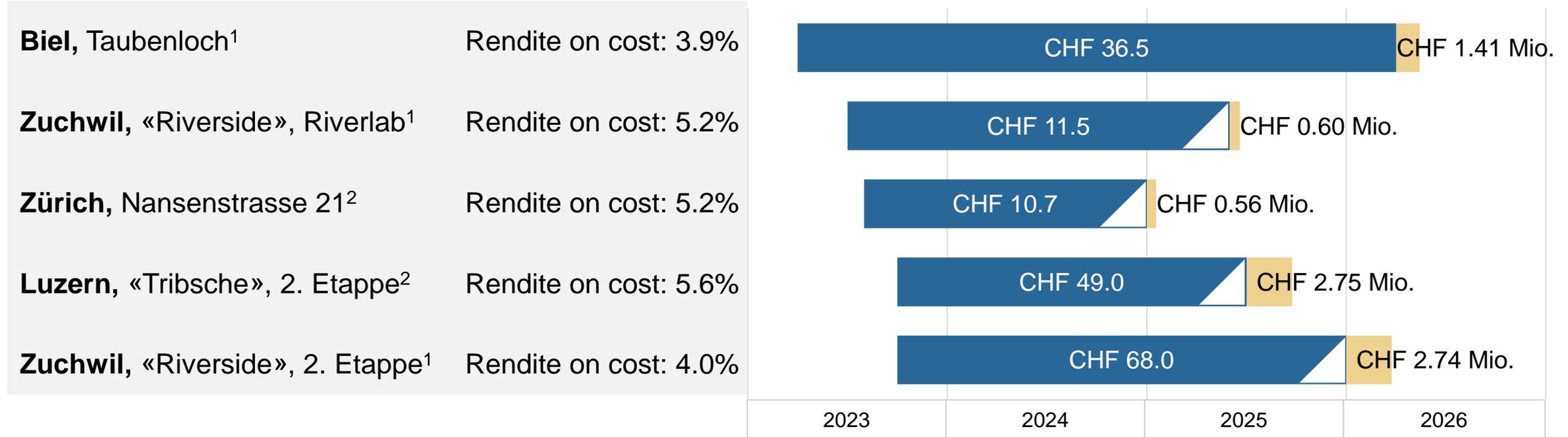


Route de Jussy 34, Thônex (Genf)

Thônex , Route de Jussy ¹	Rendite on cost: 4.6%
Zürich , Bucheggstrasse ²	Rendite on cost: 6.3%
Visp , Litterna ¹	Rendite on cost: 4.0%
Menziken , Kirchweg 21-25 ¹	Rendite on cost: 4.2%



■ Investitionsvolumen in CHF Mio.
 ■ Mietzinsertrag p.a. in CHF Mio.



■ Investitionsvolumen in CHF Mio.
 ■ Mietzins p.a. in CHF Mio.
 ▴ Entwicklungen aus dem Bestand



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

ENTWICKLUNGSPROJEKTE IM DETAIL



Tribsche, 2. Etappe
Luzern



Route de Jussy 34
Thônex



Bäretstrasse, Litterna
Visp



Bucheggstrasse
Zürich

Planungsphase

Baueingabe erfolgt

rechtskräftig

rechtskräftig

rechtskräftig

Bauzyklus

Baubewilligung ausstehend

Im Bau

Im Bau

Im Bau

Vorvermietungsstand

Start Vermarktung Q4/2024
(89 Wohnungen)

100%
(77 Wohnungen)

Start Vermarktung Q1/2023
(141 Wohnungen, Retail und
Kindergarten)

Start Vermarktung Q1/2024
(24 Wohnungen)

Bezug per

Sommer 2025

Winter 2022/2023

Herbst 2023

Frühling 2024



Investitionsvolumen	CHF 57 Mio.
Rendite on cost	4.6% (inkl. Land)
Soll-Mietertrag	CHF 2.63 Mio.
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung
Nutzfläche	ca. 7'500m ²
Nutzung	77 Wohnungen
Geplante Realisierung	Anfang 2020 bis Ende 2022 (Umgebungsgestaltung/Begrünung Q2/2023)

MINERGIE

Nachhaltigkeit durch ...

- Genfer Standard «Sehr hohe Energieleistung»
- Photovoltaik-Panels
- Erdwärmesonden, die im Sommer gleichzeitig für die Kühlung verwendet werden
- Kontrollierte Versickerung des Regenwassers, was eine Reduktion der Rohrdimensionen ermöglicht und die Beeinträchtigung der natürlichen Wasserströmungen reduziert
- Begrünung aller nicht begehbaren Dachflächen
- Hervorragende verkehrstechnische Anbindung am öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr
- Integration bestehendes Bauernhaus (Denkmalschutz) und Umwandlung in Gemeinderaum und Kinderkrippe



Investitionsvolumen	CHF 68.8 Mio.
Rendite on cost	4.0% (inkl. Land)
Soll-Mietertrag	CHF 2.76 Mio.
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung und Dienstleistungen im Erdgeschoss
Nutzfläche	ca. 11'400m ²
Nutzung	141 Wohnen und Dienstleistungen
Geplante Realisierung	Ende 2021 bis Anfangs 2024

Nachhaltigkeit durch ...

- Verdichtung durch bessere Ausnutzung des Grundstücks
- Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung hinsichtlich Baumaterialien (z.B. nachhaltiger Beton), Energiequellen und Flexibilität (SNBS-Zertifizierung)
- Photovoltaik-Anlage
- Wohnungen im «Eco Living»-Stil mit flexiblen Wohnungsgrundrissen
- Begrünung der Fassade zum Laubengang und vielseitiger Innenhof mit Gartenanlage

Entwicklungsprojekte im Detail

BUHEGGSTRASSE, ZÜRICH



Investitionsvolumen	CHF 11.2 Mio.
Rendite on cost	6.3% (exkl. Land)
Soll-Mietertrag	CHF 0.71 Mio.
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnnutzung mit Eco-Living und SNBS-Zertifizierung «Gold»
Nutzfläche	ca. 1'237m ²
Nutzung	24 Wohnungen
Geplante Realisierung	Anfang 2022 bis Q1/2024



Nachhaltigkeit durch ...

- Verdichtung durch bessere Ausnutzung des Grundstücks
- Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung hinsichtlich Baumaterialien (z.B. nachhaltiger Beton), Energiequellen und Flexibilität (SNBS-Zertifizierung Gold **angestrebt**)
- Photovoltaik-Anlage
- Wohnungen im «Eco Living»-Stil mit flexiblen Wohnungsgrundrissen
- Begrünung der Fassade zum Laubengang und vielseitiger Innenhof mit Gartenanlage



Investitionsvolumen	CHF 22.10 Mio.
Rendite on cost	4.2% (inkl. Land)
Soll-Mietertrag	CHF 0.94 Mio.
Projektidee	Zentrumsüberbauung
Nutzfläche	ca. 4'161m ²
Nutzung	36 Wohnungen, Verkaufsflächen, Gastrobetrieb
Geplante Realisierung	Q4/2022 bis Q4/2024

Nachhaltigkeit durch ...

- Photovoltaik-Anlage (inkl. ZEV)
- E-Mobilität und Ladepunkte
- Wärmeezeugung mit Erdsonden
- Begrünung der Fassade zum Laubengang



Nachhaltigkeit durch ...

- Aufgewerteter Eingang in die Taubenlochschlucht
- Öffentlicher Park und Begegnungszone am Fluss der Schüss
- Anschluss am regionalen Netz der Fernwärme

Investitionsvolumen	CHF 36.5 Mio.
Rendite on cost	3.9% (inkl. Land)
Soll-Mietertrag	CHF 1.41 Mio.
Projektidee	Hochhaus (19 Stockwerke) mit ca. 70 Wohnungen
Nutzfläche	ca. 5'000m ²
Nutzung	Wohnen, Gewerbe im Erdgeschoss, öffentlicher Park
Geplante Realisierung	Q1/2023 bis Q2/2024





Investitionsvolumen	CHF 49 Mio.
Marktwert	CHF 84.9 Mio. nach Fertigstellung
Rendite (on cost)	5.6% (exkl. Land)
Soll-Mietertrag	CHF 2.75 Mio.
Projektidee	Wohnliegenschaft als Ersatzneubau bestehendes Bürogebäudes
Nutzfläche	ca. 8'800m ²
Nutzung	89 Wohnungen, 1'340m ² Retail, 1'300m ² Dienstleistungen
Realisierung	Q3/2023 bis Q2/2025

Nachhaltigkeit durch ...

- Photovoltaik-Anlage (inkl. ZEV)
- Hybridbauweise
- Anschluss Fernwärme
- E-Mobilität und Ladepunkte
- SNBS-Zertifizierung Gold **angestrebt**



SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

VERWENDUNG & ECKDATEN DER EMISSION



Finanzierung der Entwicklungs- & Bauprojekte (ca. CHF 160 Mio.)

- Visp «Litterna» (Wallis)
- Bucheggstrasse (Stadt Zürich)
- Entwicklungsprojekt in Biel
- Neubauprojekt (Zentrumsüberbauung) an bester Lage in Menziken (Aargau)



Reduktion der Fremdfinanzierungsquote

- Fremdfinanzierungsquote per 31. März 2023: 24.52%
- Fremdfinanzierungsquote: < 30% (regulatorisch max. 33.3%)



Verwendung für die Zukäufe attraktiver Liegenschaften

Transaktionsvolumen von rund CHF 185 Mio. (Stand Ende März 2023)

- Attraktive Bruttorendite des Ankaufsportfolios von 4.25%
- Durchschnittlicher WAULT von >6 Jahren
- Verbesserung der durchschnittlichen Bruttorendite im Portfolio
- Weiterführung des Wachstumspfad



Büroliegenschaft in der Stadt Zürich

- Ankermieter Stadt Zürich (33% der Flächen)
- Hochwertiger Mietermix, bonitätsstarke Mieter
- WAULT 8 Jahre
- Schnell wachsendes Entwicklungsgebiet mit viel Potenzial
- Mietzinspotenzial durch tiefes Mietzinsniveau



Gemischte Liegenschaft in Zug

- Gelegen in der attraktivsten Gemeinde der Schweiz
- Qualitativ hochwertige und nachhaltige Liegenschaft mit Baujahr 2008
- Hohe Ertragssicherheit durch diversifizierte Nutzung Wohnen, Büro und Gewerbe
- Sehr grosses Mietzinspotenzial (wohnen im 5% Quantil)

EMISSIONSMECHANISMUS UND ZEITPLAN DER 11. EMISSION

ZUTEILUNG / BEZUGSRECHTE

100 : 3¹⁾



AUFSTOCKUNG DER EMISSION

3% auf maximal 6%²⁾
60'210 auf maximal 120'420 Ansprüche



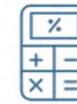
INDIKATIVER AUSGABEPREIS

CHF 1'346.80
Neubewertung des Portfolios durch
Wüest Partner per 31. Dezember 2022

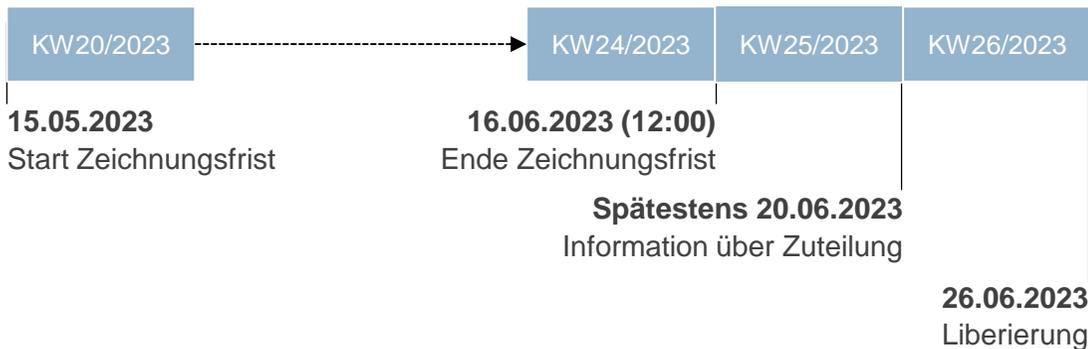


AUSGABEKOMMISSION

0.80%
Im Ausgabepreis enthalten



ZEITPLAN



VALOREN-NUMMER

26 362 735



- 1) Die Bezugsrechte sind nicht übertrag- oder handelbar und werden entsprechend nicht im Depot eingebucht.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen entschädigungslos zu Gunsten der Swiss Prime Anlagestiftung. Der Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung entscheidet über die Verwendung der nicht ausgeübten Bezugsrechte.

- 2) Der Stiftungsrat kann diese insbesondere bestehenden oder neuen Investoren zuweisen.



Jérôme Baumann

Delegierter & Präsident
des Stiftungsrates
Swiss Prime Anlagestiftung

Tel: +41 58 317 17 90

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch



Raffaele Cannistrà

Investor Relations & Fundraising
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 82

Mobile: +41 79 406 62 42

raffaele.cannistra@sps.swiss



Ramona Casanova

Investor Relations SPA
Swiss Prime Site Solutions AG

Tel: +41 58 317 17 57

Mobile: +41 79 427 47 34

ramona.casanova@sps.swiss

Hauptsitz

Swiss Prime Anlagestiftung
Martin-Disteli-Strasse 9
4600 Olten

Tel: +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

Büro Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung
Prime Tower, Hardstrasse 201
8005 Zürich

Tel: +41 58 317 17 90

www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

info@swiss-prime-anlagestiftung.ch

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 dessen 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 ist 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 Ertragschwankungen, 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 Notenstein Privatbank AG, St. Gallen. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Swiss Prime Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen sowie juristische Personen, die kollektive Anlagen derartiger Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen, zugelassen. Die Total Expense Ratio (TER_{ISA} GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleich bleibenden Voraussetzungen.