

PER 30. JUNI 2023

# HALBJAHRESBERICHT H1 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% <sup>1</sup>
Ertragsverwendung	thesaurierend <sup>2</sup>
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

<sup>1</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>2</sup> 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	30.06.2023
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	<b>3 895.2</b>
Liegenschaften	Anzahl	52	78	88	87	125	<b>129</b>
davon Projekte	Anzahl	6	6	7	7	9	<b>10</b>
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	1 635.1	2 269.7	2 576.7	2 977.7	3 684.6	<b>3 917.0</b>
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	<b>1 327.48</b>
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	<b>1 338.10</b>
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	<b>1 316.86</b>
Leerstandsquote	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	<b>2.01</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	<b>27.94</b>
Fremdkapitalquote	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	<b>31.32</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46	–
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64	–
Anlagerendite	%	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15	<b>0.89<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Berechnung year-to-date 2023

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 1. HALBJAHR 2023

### Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Halbjahr 2023 mit einer kumulierten Anlagerendite von 0.89% (H1 2022: 2.49%) ab.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 895.2 Mio. (H1 2022: CHF 3 304.1 Mio.).
- Die 11. Emission der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» fand vom 15. Mai bis 16. Juni 2023 statt und erzielte einen Emissionserlös von CHF 18 Mio. Zusammen mit einer abgeschlossenen Sacheinlage konnte das Eigenkapital im Umfang von rund CHF 44 Mio. gestärkt werden. Besonders erfreulich ist, dass auch neue Anleger gezeichnet haben. Insgesamt sind nun über 320 Anleger in die Swiss Prime Anlagestiftung investiert.

### Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote liegt im 2. Quartal 2023 bei tiefen 2.01% (30.06.2022: 2.66%).
- **Vermarktung:** Die Vermietung der 20 sanierten Wohnungen in Schlieren läuft planmässig. Die ersten 10 Wohnungen konnten termingerecht übergeben werden und bei den zweiten 10 Wohnungen, die im Oktober bezogen werden, ist nur noch eine Wohnung verfügbar.
- **Bewertung:** Der durchschnittliche Diskontsatz erhöhte sich von 2.61% per 31.12.2022 auf 2.67%. Das Gesamtportfolio erweist sich robust und erfuhr eine moderate Bewertungskorrektur von CHF -23 Mio.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Die zweite offizielle Eingabe von GRESB konnte Ende Juni erfolgreich abgeschlossen werden. In der Zwischenzeit sind weitere ESG-Investitionen angestossen worden, unter anderem PV-Anlagen, LED-Beleuchtungen und E-Mobility-Parkplätze.

### Acquisitions, Sales & Letting

- Im 1. Halbjahr 2023 wurden zwei attraktive Bestandsobjekte und ein Wohnbauprojekt erfolgreich akquiriert. Die zugekauften Liegenschaften befinden sich allesamt an bevorzugten Lagen, welche in den nächsten Jahren durch Entwicklungen in der Umgebung an zusätzlicher Standortqualität gewinnen werden.
- **Geschäftsliegenschaft im Baurecht in Zürich-Oerlikon:** Die rundum erneuerte, gut 20-jährige Geschäftsliegenschaft in Zürich Nord ist voll vermietet und verfügt über einen zukunftsfähigen Mietermix. Neben der Stadt Zürich, welche rund 30% der Flächen für eine Schule mietet, befinden sich ein High-Tech-Unternehmen und im Erdgeschoss eine beliebte Bäckerei in der Liegenschaft.
- **Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Cham:** Das Gebäude mit Baujahr 2007/2008 verfügt über einen diversifizierten Nutzungsmix aus Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung. Der Standort der Liegenschaft im Kanton Zug mit ausgezeichneter Makrolage wird auch in Bezug auf die Mikrolage zukünftig von diversen Verbesserungen im Umfeld profitieren: Erstellung einer Umfahrungsstrasse mit optimiertem verkehrstechnischem Anschluss, Schaffung von neuem Wohnraum und Anschluss an ein nachhaltiges Fernwärmenetz.
- **Bauprojekt in Muttenz:** Das Grundstück befindet sich unmittelbar zwischen dem Bahnhof Muttenz und der Fachhochschule Nordwestschweiz. In den nächsten zwei Jahren werden 109 Wohnungen und Gewerbeflächen im Erd- und Mezzaningeschoss realisiert. Der Baubeginn steht unmittelbar bevor, und aktuell sind Rückbauarbeiten im Gange. Die Fertigstellung und der Bezug sind per Ende 2025 geplant. Lesen Sie mehr dazu im «Im Fokus» auf Seite 5.

### Development & Construction

- **Luzern, «Tribtsche 2»:** Der Abbruch des bestehenden Bürogebäudes ist für Dezember 2023 / Januar 2024 terminiert worden. Voraussichtlich im August 2023 startet der TU-Submissionsprozess für den Neubau mit rund 100 Wohnungen.
- **Zuchwil, «Riverside Living 2»:** Auf dem Riverside-Areal wurde die Baueingabe für die 2. Etappe «Living» und das «Riverlab» termingerecht eingereicht.
- **Biel, «Taubenloch»:** Die Arbeiten der Baugrubensicherung und des Aushubs sind in vollem Gange und schreiten wie geplant voran. In den nächsten Jahren entsteht ein 19-geschossiges Wohnhochhaus mit 69 Wohnungen direkt am Fluss Schüss.
- **Visp, «Litterna»:** Die Bauarbeiten auf dem «Litterna»-Areal laufen auf Hochtouren. Übergabe des ersten Wohnneubaus ist termingerecht für Ende Oktober 2023 geplant. Mehr Informationen finden Sie unter: [www.visp-litterna.ch](http://www.visp-litterna.ch)

---

## IM FOKUS

### Akquisition von «Co-Next» in Muttenz

Unmittelbar zwischen dem Bahnhof Muttenz und der Fachhochschule Nordwest befindet sich das 6 477 m<sup>2</sup> grosse Baugrundstück, auf dem in den nächsten zwei Jahren neuer Wohn- und Lebensraum entsteht. Die BRICKS AG hatte die Parzelle vor gut zwei Jahren von der Einwohnergemeinde Muttenz und dem Kanton Basel-Landschaft erworben und eine hochwertige Überbauung entwickelt.

Nun erstellt die BRICKS AG als Totalunternehmerin im Auftrag der Swiss Prime Anlagestiftung die Wohnüberbauung mit Gewerbeflächen im Erd- und im Mezzaningeschoss. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 68.5 Mio.

Es entsteht ein Wohnungsmix mit 109 Wohnungen, von 1.5-Zimmer- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und 6 497 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1 527 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 144 Einstell- sowie 14 Abstellplätze. Das Umgebungskonzept sieht einen durchgängigen Aussenraum vor, in dem sich ein multifunktionaler Pavillon, der Urban Living Space (ULL), befindet. Der Pavillon soll aus up-cycleten Materialien der ursprünglichen Gebäude erstellt und mit innovativen Programmen bespielt werden.

Die Überbauung wurde vom renommierten, internationalen Architekturbüro Oppenheim Architecture geplant. Die städtebaulich ansprechenden Volumina entsprechen hohen Nachhaltigkeitsstandards (SNBS Gold-Standard). Zudem wird eine Photovoltaikanlage und Infrastruktur für eMobilität realisiert. Die Anlage wird in Zukunft einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien vom Wärmeverbund Polyfeld Muttenz beziehen.

Die Wohnungen werden dem Zielpublikum entsprechend modern gestaltet. Ein innovatives Fertig-Nasszellen-Konzept mit individueller Farbgebung verleiht den Innenräumen ein identitätsstiftendes Element. Die Überbauung soll bis voraussichtlich Ende 2025 bezugsbereit sein.



Luftbild



Umgebung, Pavillon ULL



Balkonsicht

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.06.2023	31.12.2022
1 Zürich <sup>1</sup>	31.27	30.06
2 Nordwestschweiz	14.58	15.45
3 Genfersee	13.81	14.79
4 Südschweiz <sup>2</sup>	11.17	11.74
5 Zentralschweiz	12.06	10.44
6 Bern	8.16	7.92
7 Ostschweiz	4.87	5.22
8 Westschweiz	4.08	4.38
<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 %	30.06.2023	31.12.2022
1 Zürich <sup>1</sup>	24.39	23.27
2 Nordwestschweiz	19.00	18.93
3 Genfersee	14.52	12.87
4 Südschweiz <sup>2</sup>	13.33	15.49
5 Zentralschweiz	9.93	9.44
6 Bern	7.80	7.85
7 Ostschweiz	6.33	7.42
8 Westschweiz	4.70	4.73
<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 %	30.06.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	47.35	48.62
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	35.30	35.10
3 Gemischte Bauten	12.63	11.21
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	4.72	5.07
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



### LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.06.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	53.83	56.47
2 Büro	16.73	13.37
3 Verkauf	13.34	15.15
4 Gewerbe	6.47	5.78
5 Parking	4.67	4.35
6 Kino und Gastronomie	2.69	2.74
7 Lager	2.27	2.14
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# OBJEKTINVENTAR

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2023

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	15 490	253
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 440	328
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 420	429
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 716	76
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 657	66
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 258	54
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	2 703	47
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 630	59
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 148	47
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 080	277
Brittnau, Glurlimattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 729	176
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 424	90
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 330	182
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	81 870	1 451
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	9 957	251
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 330	271
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968–1970	01.07.2022	8 821	171
Ebikon, Höchweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 740	101
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	6 996	128
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	27 940	512
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 840	1 126
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 610	288
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 250	300
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 477	135
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 110	295
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 990	362
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 750	181
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	34 220	489
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 160	140
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 804	44
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 575	176
Luzern, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	129 130	2 021
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 355	122
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 040	86
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	11 650	240
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 757	200
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 503	1 505	2016	01.03.2018	28 620	557
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972, 1981	01.07.2022	13 870	233
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 030	257
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 760	212
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 150	543
Schlieren, Kleinzuglstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	15 110	–
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 450	462

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



## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2023

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, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3216	55
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3573	50
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4518	76
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3816	71
St. Gallen, Otmarstrasse 21	297	495	< 1920	15.11.2015	1885	40
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1776	3522	2010	15.11.2015	7075	141
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	1296	1371	1970	01.07.2022	5010	101
Thônex, Route de Jussy	7418	14335	2022	04.12.2015	76020	1244
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1776	2200	1978	31.12.2020	8766	168
Trimbach, Baslerstrasse 81	1169	918	1960	01.12.2015	6012	130
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1655	2443	1987	31.12.2020	7740	175
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1762	3664	2010	15.02.2019	10150	320
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3067	44
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	1392	1235	1974	01.07.2022	4111	115
Wichtrach, Rütliweg 14, 16	1333	2544	1982	31.12.2020	5037	116
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1944	3879	1972	01.01.2019	11400	208
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1573	30
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1624	2879	1959	01.01.2019	7849	162
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1142	2606	1989	31.12.2020	5933	112
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1535	1945	1988	01.01.2019	8802	148
Zofingen, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2376	3486	1974	01.07.2022	10490	201
Zofingen, Gotthelfstrasse 13	609	2037	1968	01.07.2022	2843	47
Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33	1243	4024	1974	01.07.2022	6832	123
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1160	2362	1964	01.07.2022	5551	94
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe	12112	12200	2022	01.12.2015	76630	1471
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2170	968	1910	01.06.2019	23440	297
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14294	7248	2015	01.12.2015	191550	2619
<b>Total Wohnbauten (Direktvermietung)</b>	<b>182921</b>	<b>224720</b>			<b>1288276</b>	<b>21794</b>
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9863	7039	2016	01.12.2015	44010	941
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14701	13874	< 1920/1958	05.01.2021	51070	1011
Crans-Montana, Route des Cheminots <sup>2</sup>	16786	32064	1930/2009	05.07.2017	165050	4327
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1959	1979	25.02.2016	4179	94
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1255	1999	01.03.2016	1959	43
Glion, Route de Glion 111 <sup>3</sup>	11455	10978	1880/1991	05.07.2017	87360	2382
Heimenschwand, Schibistei 4	2153	2635	2008	01.09.2016	10560	270
Liestal, «Rebgarten»	6552	3990	2019	01.04.2016	69330	1313
Martigny, Rue du Léman 24	9364	6838	2021	29.11.2017	56290	1101
Saxon, Route de Léman 29a	5172	5584	2015	01.03.2016	29540	711
St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9	5411	7351	2021	08.06.2021	32030	515
Winterthur, Wülflingerstrasse 193	653	1251	1950/2005	12.11.2015	4559	87
<b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>	<b>82839</b>	<b>94818</b>			<b>555937</b>	<b>12796</b>

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

<sup>2</sup> Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

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

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2023

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	24 980	477
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	7 601	4 108	1981, 1983	01.07.2022	11 301	278
Baden, Badstrasse 17	1 440	852	1961	01.07.2022	2 848	62
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 620	272
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 480	325
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	28 580	595
Genève, Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 350	597
Genève, Route de Pré-Bois 20	862	29 467	1988	01.07.2022	8 940	262
Genève, Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	6 432	4 310	1981	03.06.2022	101 415	1 553
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 180	627
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 340	335
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	96 820	1 721
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 260	794
				06.08.2015,		
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	21 520	509
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 670	640
Volketswil, Industriestrasse 20	22 168	35 414	2001	01.06.2019	74 110	1 586
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 820	628
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	78 120	164 041	1943	01.12.2015	100 890	3 769
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	588 270	6 846
Zürich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2001, 2002	01.04.2023	104 380	1 353
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 470	232
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>211 376</b>	<b>300 331</b>			<b>1 375 244</b>	<b>23 460</b>
<b>Gemischte Bauten</b>						
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	55 130	1 033
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 300	274
Cham, Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2007, 2008	19.04.2023	85 050	558
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 220	427
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 894	921	1995	20.08.2021	38 930	586
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 136	105
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	29 240	490
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 090	665
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	26 270	451
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	73 290	1 580
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 780	431
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 780	725
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	17 990	292
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 690	275
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 290	134
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 720	117
<b>Total gemischte Bauten</b>	<b>75 987</b>	<b>56 159</b>			<b>491 906</b>	<b>8 142</b>

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

## SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2023

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 angefangener Bauten</b>						
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	2 787	–
Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)	–	1 286		01.11.2022	10 790	–
Luzern, Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	33 910	–
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	1 875	25
Menziken, Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	8 193	–
MuttENZ, Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	32 940	–
St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 539	–
Visp, Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	46 680	–
Zuchwil, Riverside, Neubau 2. Etappe <sup>2</sup>	5 585	26 379	2022	01.12.2015	22 510	363
Zürich, Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	14 640	–7
<b>Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten</b>	<b>5 784</b>	<b>82 216</b>			<b>183 864</b>	<b>381</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>558 906</b>	<b>758 244</b>			<b>3 895 227</b>	<b>66 573</b>

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

<sup>2</sup> Klassierung aus Kommerziell genutzten Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten zweck Neubau

# ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

---

## ANLAGEUNIVERSUM

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

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

---

## ANLAGEZIELE

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

---

## ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

# KONTAKT

---

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



Ramona Casanova  
Investor Relations  
Telefon: +41 58 317 17 57  
ramona.casanova@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.

