

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% 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 | 30.06.2023 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------|
| Immobilienbestand (Verkehrswert) | CHF Mio. | 1 630.1 | 2 265.6 | 2 572.1 | 2 965.0 | 3 666.7 | 3 895.2 |
| Liegenschaften | Anzahl | 52 | 78 | 88 | 87 | 125 | 129 |
| davon Projekte | Anzahl | 6 | 6 | 7 | 7 | 9 | 10 |
| Gesamtvermögen (GAV) | CHF Mio. | 1 635.1 | 2 269.7 | 2 576.7 | 2 977.7 | 3 684.6 | 3 917.0 |
| Inventarwert (NAV) pro Anspruch | CHF | 1 106.51 | 1 145.33 | 1 187.44 | 1 263.30 | 1 315.72 | 1 327.48 |
| Ausgabepreis pro Anspruch | CHF | 1 115.36 | 1 154.49 | 1 196.94 | 1 273.41 | 1 326.25 | 1 338.10 |
| Rücknahmepreis pro Anspruch | CHF | 1 097.66 | 1 136.17 | 1 177.94 | 1 253.19 | 1 305.19 | 1 316.86 |
| Leerstandsquote | % | 4.60 | 4.95 | 4.02 | 3.44 | 2.67 | 2.01 |
| Fremdfinanzierungsquote | % | 16.72 | 26.07 | 26.74 | 21.13 | 24.59 | 27.94 |
| Fremdkapitalquote | % | 20.23 | 29.37 | 30.04 | 24.32 | 27.68 | 31.32 |
| 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 | 0.89¹ |

¹ 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

IM FOKUS

Akquisition von «Co-Next» in Muttenz

Unmittelbar zwischen dem Bahnhof Muttenz und der Fachhochschule Nordwest befindet sich das 6 477 m² 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 m² Wohnfläche, 1 527 m² 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 ¹ | 31.27 | 30.06 |
| 2 Nordwestschweiz | 14.58 | 15.45 |
| 3 Genfersee | 13.81 | 14.79 |
| 4 Südschweiz ² | 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 |
| Total | 100.00 | 100.00 |

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

| in % | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 1 Zürich ¹ | 24.39 | 23.27 |
| 2 Nordwestschweiz | 19.00 | 18.93 |
| 3 Genfersee | 14.52 | 12.87 |
| 4 Südschweiz ² | 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 |
| Total | 100.00 | 100.00 |

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² 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 |
| Total | 100.00 | 100.00 |



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 |
| Total | 100.00 | 100.00 |



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2023

| 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 | 15 490 | 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, Hächweidstrasse 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, Einzelglistrasse 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 |

¹ 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 ² | Grundstücksfläche in m ² | Baujahr (Fertigstellung) | Erwerbsdatum | Verkehrswert in CHF 1'000 | Soll-Mietertrag in CHF 1'000 ¹ |
|---|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------|---|
| 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 |
| Total Wohnbauten (Direktvermietung) | 182921 | 224720 | | | 1288276 | 21794 |
| Wohnbauten (Betreiber-Modell) | | | | | | |
| 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 ² | 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 ³ | 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 |
| Total Wohnbauten (Betreiber-Modell) | 82839 | 94818 | | | 555937 | 12796 |

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

² Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH

³ Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.06.2023

| 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 | 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 |
| Total kommerziell genutzte Liegenschaften | 211 376 | 300 331 | | | 1 375 244 | 23 460 |
| Gemischte Bauten | | | | | | |
| 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 |
| Total gemischte Bauten | 75 987 | 56 159 | | | 491 906 | 8 142 |

¹ 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 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 | 2 787 | – |
| 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 ² | 5 585 | 26 379 | 2022 | 01.12.2015 | 22 510 | 363 |
| Zürich, Bucheggstrasse 130, 132 | – | 1 361 | 1931 | 01.06.2019 | 14 640 | –7 |
| Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten | 5 784 | 82 216 | | | 183 864 | 381 |
| Gesamttotal | 558 906 | 758 244 | | | 3 895 227 | 66 573 |

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

² 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.

