

PER 30. SEPTEMBER 2023

QUARTALSBERICHT Q3 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
Ausgabekommission	0.8% ¹
Rücknahmekommission	2.0% 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- und Rücknahmekommission von 0.8% resp. 2.0% 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	30.09.2023
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	3 945.8
Liegenschaften	Anzahl	52	78	88	87	125	133
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	3 968.4
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	1 338.61
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	1 349.32
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	1 311.84
Leerstandsquote	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	1.80
Fremdfinanzierungsquote	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	27.87
Fremdkapitalquote	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	30.98
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	1.74¹

¹ Berechnung year-to-date 2023, davon Cashflow-Rendite 2.48% / davon Wertänderungsrendite -0.74%

DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

ERLÄUTERUNGEN ZUM 3. QUARTAL 2023

Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 3. Quartal 2023 mit einer kumulierten Anlagerendite von 1.74% (Q3 2022: 3.21%) ab. Die Anlagerendite teilt sich auf in eine Cashflow-Rendite von 2.48%, welche das gute operative Ergebnis widerspiegelt, und eine Wertänderungsrendite von -0.74%, aufgrund der Neubewertung des Portfolios per 30.06.2023.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 945.8 Mio. (Q3 2022: CHF 3 605.5 Mio.).

Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote lag per 30.09.2023 bei sehr tiefen 1.80% (Q3 2022: 2.67%).
- **Vermietung nach Totalsanierung:** In Schlieren konnten sämtliche Wohnungen vor Ende der Sanierung wieder vermietet werden. Die 20 Wohnungen wurden in zwei Etappen (Juli und Oktober) an die neuen Mieter übergeben.
- **Nachhaltigkeitsstrategie:** Beim GRESB Standing Investment Benchmark konnten wir uns um 17 Punkte gegenüber 2022 verbessern und erreichten mit 79 Punkten ein Rating von drei Sternen.
- **Nachhaltigkeit:** Im August konnten zwei weitere PV-Anlagen in Bellinzona und Liestal in Betrieb genommen werden.

Acquisitions, Sales & Letting

- Mittels Sacheinlage der Personalvorsorgestiftung der Müller Martini AG wurde ein Portfolio von vier Wohnliegenschaften in den Kantonen Aargau (Oftringen und Zofingen) und Luzern (Reiden und Nebikon) auf die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» übertragen. Drei der vier Liegenschaften stammen aus den 60er- bis 80er-Jahren und sind allesamt gut unterhalten. Eine Liegenschaft wurde im Jahr 2014 erstellt und nach Minergie p-Eco Standard zertifiziert.
- In Reiden (Liegenschaft aus der Sacheinlage der PVS Müller Martini) wurde auch das benachbarte Mehrfamilienhaus gekauft. Das Wohnhaus aus den 80er-Jahren befindet sich in einem guten Zustand.
- Die Liegenschaft an der Otmarstrasse 21 in St. Gallen wurde aufgrund der Objektgrösse veräussert. Es handelt sich um ein kleines Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen mit Baujahr 1920 und dem Altbau entsprechendem Standard der Wohnungen.

Development & Construction

- **Zürich, Bucheggstrasse:** Der Innenausbau hat begonnen und die Übergabe der Liegenschaft ist für Mai 2024 terminiert. Der Bezug erfolgt im Juni 2024. Stand heute sind von 24 Wohnungen bereits 5 vermietet und 9 reserviert.
- **Visp, Litterna:** Der Baufortschritt ist auf Kurs. Die Abnahme von Haus B ist Anfang Oktober 2023 erfolgt. Stand heute sind 64% der Wohnungen bereits vermietet. Die Fertigstellung ist für März 2024 geplant.
- Beim GRESB Development Benchmark erhielt die SPA mit 91 Punkten (+16 gegenüber dem Vorjahr) vier Sterne.

IM FOKUS

Beginn der zweiten Etappe des Projekts «Tribse» in Luzern

Ende Oktober 2020 hat die Planung für die zweite Etappe des Entwicklungsprojekts «Tribse» begonnen. Nach dem Abbruch des bestehenden Geschäftshauses entstehen neu eine Überbauung mit rund 88 Wohnungen in hoher Qualität sowie Retail- und Dienstleistungsflächen. Im Wohnungsspiegel sind u.a. Familienwohnungen geplant und im Aussenbereich werden ansprechende Begegnungszonen geschaffen. Für die Retailflächen im Erdgeschoss liegt der Mietvertrag mit der ALDI SUISSE AG bereits vor.

Es wird eine SNBS-Zertifizierung mit Hybridbauweise aus Holz und Beton, Installation einer PV-Anlage, Heizen mit See- wasser und ein Mobilitätskonzept angestrebt. Das provisorische Zertifikat mit der Note 5.3 liegt vor.

Die Baubewilligung wurde im Q2 2023 erteilt, und im August 2023 startete die TU-Ausschreibung. Die Vorbereitungsarbei- ten für den Rückbau des bestehenden Bürogebäudes haben Ende September 2023 begonnen. Der geplante Bezug erfolgt voraussichtlich zwischen dem 1. und 2. Quartal 2026.



Visualisierung Aussenansicht



Visualisierung Aussenansicht



Visualisierung Laubengang

PORTFOLIOALLOKATION

GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2023	31.12.2022
1 Zürich ¹	30.95	30.06
2 Nordwestschweiz	15.11	15.45
3 Genfersee	13.67	14.79
4 Südschweiz ²	11.05	11.74
5 Zentralschweiz	12.19	10.44
6 Bern	8.22	7.92
7 Ostschweiz	4.74	5.22
8 Westschweiz	4.07	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 %	30.09.2023	31.12.2022
1 Zürich ¹	24.68	23.27
2 Nordwestschweiz	18.70	18.93
3 Genfersee	14.19	12.87
4 Südschweiz ²	13.00	15.49
5 Zentralschweiz	10.33	9.44
6 Bern	8.38	7.85
7 Ostschweiz	6.09	7.42
8 Westschweiz	4.63	4.73
Total	100.00	100.00

¹ Zürich beinhaltet Schaffhausen und Zürich

² Die Südschweiz beinhaltet Tessin und Wallis



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

in %	30.09.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	46.59	48.62
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	34.88	35.10
3 Gemischte Bauten	12.76	11.21
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5.77	5.07
Total	100.00	100.00



LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	30.09.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	54.58	56.47
2 Büro	16.41	13.37
3 Verkauf	13.11	15.15
4 Gewerbe	6.37	5.78
5 Parking	4.65	4.35
6 Kino und Gastronomie	2.65	2.74
7 Lager	2.23	2.14
Total	100.00	100.00



OBJEKTINVENTAR

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2023

Ort, Adresse	Mietfläche in m ²	Grundstückfläche 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	383
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	15 470	492
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	21 408	642
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	4 716	114
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	2 657	96
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	3 332	82
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	495	630	1947	01.11.2018	3 653	72
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	2 630	86
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	3 148	70
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	12 145	415
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	8 729	264
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	5 424	136
Buchrain, Kirchbreitweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	11 330	274
Buttikon, Kantonsstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	82 120	2 181
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 532	4 778	1987	01.01.2019	9 957	378
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	16 328	406
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1968/1970	01.07.2022	8 821	257
Ebikon, Höchweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	4 760	152
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	6 996	192
Füllinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 242	3 064	1993	01.01.2019	28 040	746
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	76 890	1 688
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	15 610	438
Hünenberg, Wartenstrasse 1a-c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	21 250	449
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	6 477	202
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 095	9 537	1993	01.07.2022	14 119	443
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	24 990	545
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	11 750	272
Lausanne, Rue du Maupas 61/63 et Rue du Maupas 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	34 220	737
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	7 160	210
Liebefeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	2 854	66
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	7 961	253
Luzern, Tribtschenstr. 62/62a–62d Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	128 730	3 030
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	7 355	183
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	4 040	128
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	11 650	365
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	8 757	300
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	10 260	96
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	28 620	840
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	13 870	350
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	13 030	387
Oftringen, Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	4 163	42
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 486	4 903	1981	01.07.2022	12 760	319
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3a	1 275	558	1984	01.07.2023	5 157	55

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2023

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
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	4 919	54
Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/Blindenholzstr. 71, 73, 75	4 563	5 548	1995	01.08.2021	32 181	823
Schlieren, Kleinzelligstrasse 8, 10, 12	1 881	3 687	1982	01.07.2022	16 400	90
Schüpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15	4 745	5 364	2012	01.01.2021	20 450	696
St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10	482	143	< 1920	15.11.2015	3 216	81
St. Gallen, Iddastrasse 22	773	688	1920	01.02.2016	3 573	82
St. Gallen, Konkordiastrasse 12	543	266	1920	01.07.2016	4 518	114
St. Gallen, Linsebühlstrasse 35	582	242	< 1920	15.11.2015	3 816	107
St. Gallen, Otmarstrasse 21				verkauft		47
St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b	1 776	3 522	2010	15.11.2015	7 075	211
Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6	1 296	1 371	1970	01.07.2022	5 010	151
Thônex, Route de Jussy	7 418	14 335	2022	04.12.2015	77 220	1 895
Thun, Neumattstrasse 21, 23	1 776	2 200	1978	31.12.2020	8 766	254
Trimbach, Baslerstrasse 81	1 169	918	1960	01.12.2015	6 012	195
Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31	1 655	2 443	1987	31.12.2020	7 755	263
Vessy, Chemin des Bücherons 10, 10a	1 762	3 664	2010	15.02.2019	10 150	482
Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30	508	887	1901	01.06.2019	3 055	66
Wanzwil, Jurastrasse 33, 34	1 392	1 235	1974	01.07.2022	4 111	173
Wichtrach, Rütieweg 14, 16	1 333	2 544	1982	31.12.2020	5 037	173
Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225	1 944	3 879	1972	01.01.2019	11 410	312
Wil SG, Marktgasse 41	368	119	1920	01.02.2016	1 573	46
Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18	1 624	2 879	1959	01.01.2019	7 849	244
Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10	1 142	2 606	1989	31.12.2020	5 933	168
Würenlos, Feldstrasse 10, 12	1 535	1 945	1988	01.01.2019	8 796	224
Zofingen, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11	2 376	3 486	1974	01.07.2022	10 490	303
Zofingen, Gotthelfstrasse 13	609	2 037	1968	01.07.2022	2 843	71
Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33	1 243	4 024	1974	01.07.2022	6 832	186
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 62, 64	1 132	2 497	1965	01.07.2023	6 742	60
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74	1 160	2 362	1964	01.07.2022	5 551	141
Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe	12 112	12 200	2022	01.12.2015	78 364	2 200
Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23	2 170	968	1910	01.06.2019	23 471	447
Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13	14 294	7 248	2015	01.12.2015	191 600	3 932
Total Wohnbauten (Direktvermietung)	189 233	233 418			1 323 545	33 129
Wohnbauten (Betreiber-Modell)						
Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b	9 863	7 039	2016	01.12.2015	44 424	1 410
Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/Sonnenbergstrasse 12, 14	14 701	13 874	< 1920/1958	05.01.2021	51 926	1 517
Crans-Montana, Route des Cheminots ²	16 786	32 064	1930/2009	05.07.2017	165 043	6 490
Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes	454	1 959	1979	25.02.2016	4 041	142
Ecublens, Chemin des Vignes 21	275	1 255	1999	01.03.2016	2 083	65
Glion, Route de Glion 111 ³	11 455	10 978	1880/1991	05.07.2017	87 360	3 574
Heimenschwand, Schibistei 4	2 153	2 635	2008	01.09.2016	10 560	405
Liestal, «Rebgarten»	6 552	3 990	2019	01.04.2016	69 434	1 955

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 30.09.2023

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
Martigny , Rue du Léman 24	9 364	6 838	2021	29.11.2017	56 252	1 649
Saxon , Route de Léman 29a	5 172	5 584	2015	01.03.2016	29 537	1 067
St.-Aubin-Sauges , Rue du Débarcadère 9	5 411	7 351	2021	08.06.2021	32 030	815
Winterthur , Wülflingerstrasse 193	653	1 251	1950/2005	12.11.2015	4 559	131
Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)	82 839	94 818			557 249	19 218
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Avenches , Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	24 980	715
Baden , Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 900	4 108	1981	01.07.2022	11 301	414
Baden , Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	2 848	95
Basel , Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	10 320	405
Bellinzona , Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	16 482	488
Dübendorf , Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	28 586	893
Genève , Place Cornavin 10	2 845	381	1958	01.10.2015	31 350	887
Genève , Route de Pré-Bois 20	1 737	29 467	1988	01.07.2022	8 940	391
Genève , Rue de Contamines 14, Route de Florissant 11–13, Rue de Contamines 18	6 431	4 310	1981	03.06.2022	101 445	2 333
Lugano , Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	38 180	943
Niederurnen , Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	13 320	500
Ostermundigen , Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	96 886	2 645
Rapperswil-Jona , Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	31 339	1 165
Solothurn , Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	06.08.2015, 01.02.2016	21 520	785
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	28 670	959
Volketswil , Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	74 125	2 376
Wil SG , Bronschhoferstrasse 2, 2a	5 208	1 791	1969/2014	01.01.2019	22 305	894
Zuchwil , Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	78 364	164 041	1943	01.12.2015	102 571	5 659
Zürich , Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	587 470	10 403
Zürich , Hagenholzstrasse 83–85b	20 328	7 240	2002	01.04.2023	104 380	2 705
Zürich , Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	18 390	346
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	205 685	300 331			1 375 408	36 002
Gemischte Bauten						
Affoltern am Albis , Alte Dorfstrasse 26, 28/Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	55 047	1 570
Allschwil , Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	12 300	411
Cham , Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	85 050	1 396
Genève , Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	20 530	647
Genève , Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 894	921	1995	20.08.2021	38 970	885
Gossau SG , St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	6 136	158
Huttwil , Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	29 240	784
Liestal , Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	38 290	991
Nussbaumen b. Baden , Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	26 270	676
Orbe , Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	74 939	2 373
St. Gallen , Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	20 831	648
Wittenbach , Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	32 764	1 086

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

SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ

Detailangaben per 30.09.2023

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
Wollerau , Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	17 990	438
Zürich , Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	16 740	412
Zürich , Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	10 290	199
Zürich , Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	8 720	174
Total gemischte Bauten	75 987	56 159			494 107	12 848
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	10 690	–
Luzern , Weinberglistrasse 4	–	5 158	1991	01.10.2015	35 110	–
Martigny , Avenue du Grand-Saint-Bernard 15	199	1 500	1987	01.03.2016	1 901	38
Menziken , Hauptstrasse 40	–	3 116	2024	10.06.2022	8 444	–
Muttenz , Hofackerstrasse 12, 14	–	6 477	2025	22.06.2023	37 459	687
St-Légier-La Chiésaz , Chemin du Porteau/Chemin de la Forestallaz	–	27 713		04.12.2015	9 549	–
Visp , Litternagrund	–	8 184	2023	01.10.2019, 11.02.2021	46 928	–
Zuchwil , Riverside, Neubau 2. Etappe	5 842	26 379	2022	01.12.2015	25 460	554
Zürich , Bucheggstrasse 130, 132	–	1 361	1931	01.06.2019	17 140	–7
Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten	6 041	82 216			195 468	1 272
Gesamttotal	559 784	766 942			3 945 777	102 469

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

ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ANLAGEUNIVERSUM

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

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

ANLAGEZIELE

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

ANLAGESTRATEGIE

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

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

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

Investitionen in Liegenschaften werden primär gemäss folgenden Kriterien getätigt:

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

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

KONTAKT

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG



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



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.

