

PER 31. DEZEMBER 2023

# QUARTALSBERICHT Q4 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 & Anlageberatung	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% <sup>1</sup>
Rücknahmekommission	2.0% <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- 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.

<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	31.12.2023 <sup>1</sup>
Immobilienbestand (Verkehrswert)	CHF Mio.	1 630.1	2 265.6	2 572.1	2 965.0	3 666.7	<b>3 927.7</b>
Liegenschaften	Anzahl	52	78	88	87	125	<b>132</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>3 945.2</b>
Inventarwert (NAV) pro Anspruch	CHF	1 106.51	1 145.33	1 187.44	1 263.30	1 315.72	<b>1 335.29</b>
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 115.36	1 154.49	1 196.94	1 273.41	1 326.25	<b>1 345.97</b>
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 097.66	1 136.17	1 177.94	1 253.19	1 305.19	<b>1 308.58</b>
Leerstandsquote	%	4.60	4.95	4.02	3.44	2.67	<b>1.77</b>
Fremdfinanzierungsquote	%	16.72	26.07	26.74	21.13	24.59	<b>27.76</b>
Fremdkapitalquote	%	20.23	29.37	30.04	24.32	27.68	<b>30.75</b>
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.55	0.52	0.49	0.49	0.46	<b>0.46</b>
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.72	0.74	0.70	0.69	0.64	<b>0.65</b>
Anlagerendite	%	3.32	3.51	3.68	6.39	4.15	<b>1.49<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Mitte April 2024 publiziert.

<sup>2</sup> Davon Cashflow-Rendite 3.26% / davon Wertänderungsrendite -1.77%

# DIE WICHTIGSTEN EREIGNISSE IM ÜBERBLICK

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM 4. QUARTAL 2023

### Allgemeines

- Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» schliesst das 4. Quartal 2023 mit einer kumulierten Anlagerendite von 1.49%<sup>1</sup> (Q4 2022: 4.15%) ab. Die Anlagerendite teilt sich auf in eine starke Cashflow-Rendite von 3.26%, welche das gute operative Ergebnis widerspiegelt, und eine Wertänderungsrendite von -1.77%.
- Die abgeschlossenen Transaktionen und getätigten Projektinvestitionen führten zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios auf CHF 3 927.7 Mio. (Q4 2022: CHF 3 666.7 Mio.).
- Die Anlagegruppe umfasst 132 Liegenschaften, wovon 10 Entwicklungsprojekte sind.

### Portfolio Management

- **Leerstandsquote:** Die Leerstandsquote lag per 31.12.2023 bei sehr tiefen 1.77% (Q4 2022: 2.67%).
- **Neubau Visp:** Bei der nach SNBS zertifizierten Liegenschaft mit 103 Wohnungen und einem Kindergarten konnten die Wohnungen der ersten Etappe per 01.12.2023 den Mietern übergeben werden. Der Bezug der weiteren Etappen findet gestaffelt bis Mitte April 2024 statt.
- **Bewertung:** Der durchschnittliche Diskontsatz erhöhte sich marktbedingt von 2.61% per 31.12.2022 auf 2.75%.
- **Integration Sacheinlage Müller Martini:** Das Portfolio, bestehend aus vier Liegenschaften der Pensionskasse Müller Martini, konnte per 31.12.2023 vollständig integriert werden.
- **Vermietung Bestand:** Der Mietvertrag für den Campus der international führenden Hotelfachschule «Les Roches» in Bluche (Crans Montana) konnte vorzeitig um weitere 10 Jahre bis 2045 verlängert werden.
- **Nachhaltigkeit:** Im Oktober wurden zwei PV-Anlagen in Bellinzona und Liestal in Betrieb genommen. Vier fossile Heizungen wurden ersetzt.

### Acquisitions, Sales & Letting

- Im vierten Quartal 2023 wurden zwei Liegenschaften mit einem hohen Geschäftsflächenanteil devestiert und eine neuwertige Wohnüberbauung akquiriert:
- **Verkauf Genf, Place Cornavin 10:** Die Liegenschaft mit Hotel- und Verkaufsnutzung wurde 1958 erstellt und stammt aus dem SPA Gründungsportfolio. Die Liegenschaft konnte per 01.12.2023 an einen internationalen Investor veräussert werden.
- **Verkauf Wil, Bronschhoferstrasse 2:** Die gemischt genutzte Liegenschaft mit Baujahr 1969 wurde nach erfolgreicher Teil-Repositionierung in vollvermietetem Zustand per 01.12.2023 an eine schweizerische Immobilienbesitzerin veräussert.
- **Kauf Bazenhaid, Neugasse 31/31a/31b/33:** Per 01.12.2023 wurde eine Wohnüberbauung in der Ostschweiz mit Baujahr 2010 akquiriert. Die vier Mehrfamilienhäuser mit dem MINERGIE-Label verfügen über total 56 Wohnungen und 66 Einstellplätze.

### Development & Construction

- **Zürich, Bucheggstrasse:** Die Baustelle dieses Eco-Living Projekts läuft nach Plan. Die Übergabe an die Mieter erfolgt im Juni 2024. Von den 24 Wohnungen sind bis auf eine alle vermietet.
- **Luzern, Tribsche 2:** Die Abbrucharbeiten des alten Bürogebäudes haben im Dezember 2023 begonnen. Der TU-Submissionsprozess für den Neubau ist im Gange; die Vergabe ist für Q1 2024 geplant. Der Hochbau soll im Sommer 2024 beginnen.
- **Zuchwil, Riverside Living 2:** Die Baubewilligung für die beiden direkt an der Aare gelegenen Gebäude ist im Dezember 2023 eingetroffen. Im Januar 2024 hat der Aushub begonnen.
- **Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse:** An der Unteren Bahnhofstrasse in Rapperswil ist ein Ersatzneubau geplant. Im Wettbewerbsverfahren wurde aus fünf Architekten-Teams das Projekt von Galli Rudolf Architekten als Siegerprojekt gekürt. Nun wird das Projekt mit dem Siegerteam weiterentwickelt.
- **Bern, Ochsenbeinstrasse:** Die Sanierung des Mehrfamilienhauses unweit des Europaplatzes wurde erfolgreich abgeschlossen.

<sup>1</sup> Die Finanzangaben basieren auf provisorischen Zahlen, der definitive Jahresbericht mit allen Kennzahlen wird Mitte April 2024 publiziert.

---

## IM FOKUS

### Stärkung des Wohnanteils

Die Swiss Prime Anlagestiftung hat eine Geschäftsliegenschaft an der Bronschhoferstrasse im Stadtzentrum von Wil SG verkauft. Das im Jahre 2014 teilweise renovierte Wohn- und Geschäftshaus verfügt über vermietbare Flächen von ca. 5 200 m<sup>2</sup> mit einem heterogenen Nutzungsmix aus Wohnungen, Hotel-, Retail-, Praxis- und Büroflächen sowie Autoeinstellplätzen. Die Transaktion wurde Ende November 2023 vollzogen.

Aus dem Verkaufserlös hat die SPA im Sinne eines Kapitalrecyclings eine neuwertige Wohnüberbauung in Bazenhaid SG erworben. Mit der Transaktion wird die Nutzungsstruktur Wohnen unter Beibehaltung der geografischen Allokation weiter gestärkt. Der Wohnanteil des Gesamtportfolios beläuft sich per Ende Dezember 2023 auf 55.63% (Basis Soll-Mietertrag).

Bei der Akquisition handelt es sich um vier MINERGIE-zertifizierte Mehrfamilienhäuser mit total 56 Wohnungen. Die Wohnüberbauung wurde 2010 fertiggestellt und liegt an attraktiver Lage im Zentrum von Bazenhaid mit guter Anbindung an den privaten und öffentlichen Verkehr. Die begrünte Umgebung mit einem neuen Spielplatz lädt zum Verweilen ein. Schulen, Kindergärten und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Überbauung.



Luftaufnahme Wohnüberbauung in Bazenhaid



Aussenaufnahme Wohnüberbauung in Bazenhaid



Luftaufnahme Liegenschaft in Wil

# PORTFOLIOALLOKATION

## GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG NACH VERKEHRSWERTEN

in %	31.12.2023	31.12.2022
1 Zürich <sup>1</sup>	31.08	30.06
2 Nordwestschweiz	16.54	15.45
3 Genfersee	12.71	14.79
4 Zentralschweiz	12.27	10.44
5 Südschweiz <sup>2</sup>	11.25	11.74
6 Bern	7.43	7.92
7 Ostschweiz	4.74	5.22
8 Westschweiz	3.98	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 %	31.12.2023	31.12.2022
1 Zürich <sup>1</sup>	25.16	23.27
2 Nordwestschweiz	18.84	18.93
3 Genfersee	14.08	12.87
4 Südschweiz <sup>2</sup>	12.99	15.49
5 Zentralschweiz	10.64	9.44
6 Bern	7.73	7.85
7 Ostschweiz	6.08	7.42
8 Westschweiz	4.48	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 %	31.12.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	48.29	48.62
2 Kommerziell genutzte Liegenschaften	33.49	35.10
3 Gemischte Bauten	12.36	11.21
4 Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	5.86	5.07
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



### LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH SOLL-MIETERTRÄGEN

in %	31.12.2023	31.12.2022
1 Wohnbauten	55.63	56.47
2 Büro	16.25	13.37
3 Verkauf	12.52	15.15
4 Gewerbe	6.53	5.78
5 Parking	4.73	4.35
6 Lager	2.22	2.14
7 Kino und Gastronomie	2.12	2.74
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



# 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.

