

PER 31. DEZEMBER 2023

# JAHRESBERICHT 2023





# INHALT

---

## SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 4 Vorwort des Präsidenten und Delegierten
  - 8 Organisation des Stiftungsrats und der Kommissionen
  - 9 Rahmenbedingungen 2023 und Ausblick auf das Jahr 2024
  - 11 Bericht der Kommissionen
  - 12 Nachhaltigkeitsbericht
- 

## ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

- 31 Meilensteine 2023
  - 32 Bericht der Geschäftsführung
  - 38 Portfolio
  - 40 Geografische Aufteilung
  - 41 Liegenschaftsstruktur
  - 44 Projektauswahl
  - 52 Kennzahlen
- 

## JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

- 54 Vermögensrechnung
  - 55 Erfolgsrechnung
  - 60 Anhang zur Jahresrechnung
  - 68 Bericht des Schätzungsexperten
  - 70 Objektinventar
- 

## ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE»

- 77 Meilensteine 2023
  - 78 Bericht der Geschäftsführung
  - 80 Portfolio
  - 82 Portfolioallokation
  - 83 Neues Objekt
  - 84 Kennzahlen
- 

## JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

- 88 Vermögensrechnung
  - 89 Erfolgsrechnung
  - 90 Anhang zur Jahresrechnung
  - 94 Bericht des Schätzungsexperten
  - 96 Objektinventar
- 

## JAHRESRECHNUNG ANLAGEGRUPPE «SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

- 97 Kennzahlen
  - 99 Vermögensrechnung
  - 100 Erfolgsrechnung
  - 102 Anhang zur Jahresrechnung
- 

## JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

- 105 Bilanz und Erfolgsrechnung
- 

## ANHANG UND TESTATE

- 109 Allgemeiner Anhang zu den Jahresrechnungen
- 112 Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken
- 118 Bericht der Revisionsstelle

# VORWORT DES PRÄSIDENTEN UND DELEGIERTEN

**Sehr geehrte Anleger**

**Sehr geehrte Damen und Herren**

Ich freue mich, Ihnen den Jahresbericht der Swiss Prime Anlagestiftung («SPA») vorlegen zu dürfen.

Das Geschäftsjahr 2023 war neben geopolitischen Spannungen von einer weiterhin erhöhten Inflation und von anfänglichen Zinserhöhungen geprägt. Die Schweiz schnitt in diesem anspruchsvollen Marktumfeld vergleichsweise gut ab. Allerdings sind auch hierzulande die Liegenschaftsbewertungen und Transaktionspreise unter Druck geraten, was die Bedeutung einer nachhaltigen und stabilen Cashflow-Rendite in den Vordergrund gerückt hat. Stabilisierend haben etwa die erneute Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung mit entsprechend steigendem Wohnflächenbedarf respektive die Reduktion der Leerstandsquote gewirkt sowie mögliche Mietzinsanpassungen infolge des erstmals seit seiner Einführung gestiegenen Referenzzinssatzes. Dies hat den «partiellen» Inflationsschutz von Immobilien bestätigt. Gleichzeitig haben sich unter den Schlagworten «Wohnungsnot» und «10-Millionen-Schweiz» die mietpolitischen Diskussionen intensiviert und der Ruf nach verschärften Mietrechtsregulierungen verstärkt. Die Entwicklung der künftigen mietpolitischen Rahmenbedingungen gilt es aus Investorensicht aktiv zu beobachten.



2023 ist es der SPA gelungen, erfreuliche Erfolge zu erzielen:

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» ist 2023 weiter strategiekonform und qualitativ gewachsen und hat attraktiven Wohnraum geschaffen. Besonders hervorzuheben sind etwa der Baustart der zweiten Etappe im Tribschequartier in Luzern mit 89 Wohnungen, der Zukauf der Überbauung Co-Next in Muttenz mit 109 Wohnungen und die erfolgreiche Eigenentwicklung «Litterna» in Visp mit 138 Wohnungen. Gleichzeitig hat die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften in St. Gallen, Wil und Genf zu Marktwerten veräussert. Aufgrund der abgeschlossenen Zukäufe von über CHF 269 Mio. und den getätigten Projektinvestitionen von ca. CHF 100 Mio. hat sich der Verkehrswert des Immobilienportfolios auf gesamthaft CHF 3 927.7 Mio. erhöht (2022: CHF 3 666.7 Mio.). Die Anlagerendite betrug infolge moderater, marktbedingter Bewertungskorrekturen auf den Bestandsliegenschaften 1.49% (2022: 4.15%), wobei die Cashflow-Rendite trotz gestiegener Finanzierungskosten mit 3.26% äusserst erfreulich ausgefallen ist. Als anspruchsvoll erwies sich der Emissionsmarkt. Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» hat eine Emission durchgeführt und das Eigenkapital um rund CHF 44 Mio. (inkl. Sacheinlage der PVS Müller Martini) gestärkt.

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» hat sich in einem ungleich schwierigeren europäischen Marktumfeld erwartungsgemäss entwickelt. Erstmals seit der Lancierung ist mit dem Zukauf einer Liegenschaft in Bad Oeynhausen die Vollinvestition der Anlagegruppe zu verzeichnen. Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» schliesst das Geschäftsjahr mit einer Anlagerendite von -3.62% (hedged: -5.32%) ab, wobei die Cashflow-Rendite mit 3.90% für die Qualität der Anlagegruppe spricht. Die kumulierte Rendite seit der Lancierung beträgt erfreuliche 17.48% (hedged: 13.11%). Der Stiftungsrat betrachtet das Produkt «SPA Living+ Europe» unverändert als sinnvolle und attraktive Diversifikationsmöglichkeit für Schweizer Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont.

Der Stiftungsrat wird auch 2024 trotz anspruchsvoller Marktsituation die Entwicklungs- und Bauprojekte unter laufender Überprüfung auf ihre Profitabilität und Marktfähigkeit vorantreiben und die Portfolioqualität fokussiert weiter verbessern. Dazu zählt auch die konsequente Weiterführung der eigenständigen Nachhaltigkeitsstrategie, in dessen Bereich 2023 bedeutsame Schritte erzielt werden konnten.

Unser Dank gilt den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der Swiss Prime Site Solutions, welche sich für die SPA einsetzen und diese weiterbringen. Ich danke auch unseren Partnern für die geschätzte Zusammenarbeit. Ebenso Ihnen, sehr geehrte Anleger, danke ich im Namen des Stiftungsrats für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen und Ihre Verbundenheit mit der SPA.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Baumann', with a stylized flourish at the end.

Jérôme Baumann, Präsident und Delegierter des Stiftungsrats



CAMPUS



# ORGANISATION DES STIFTUNGSRATS UND DER KOMMISSIONEN

---

## STIFTUNGSRAT, ANLAGEKOMMISSIONEN SOWIE FINANZ- UND RISIKOKOMITEE



**Jérôme Baumann**  
Präsident und Delegierter  
des Stiftungsrats  
Präsident der Anlagekommissionen  
«SPA Immobilien Schweiz» und  
«SPA Living+ Europe»



**Martin Neff**  
Vizepräsident des Stiftungsrats  
Vizepräsident der Anlagekommission  
«SPA Immobilien Schweiz»



**Dr. iur. Daniel Fässler**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Mitglied der Anlagekommissionen  
«SPA Immobilien Schweiz» und  
«SPA Living+ Europe»



**Rolf Maurer**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Mitglied der Anlagekommission  
«SPA Immobilien Schweiz»



**Franz Rutzer**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Mitglied der Anlagekommission  
«SPA Immobilien Schweiz»  
Vorsitzender des Finanz- und  
Risikokomitees



**Urs Bracher**  
Mitglied des Stiftungsrats  
Mitglied der Anlagekommission  
«SPA Immobilien Schweiz»  
Mitglied des Finanz- und  
Risikokomitees

---

## EXTERNE MITGLIEDER DER ANLAGEKOMMISSIONEN

**Dr. Luca Stäger**  
Mitglied der Anlagekommission  
«SPA Living+ Europe»  
CEO Tertianum

# RAHMENBEDINGUNGEN 2023 UND AUSBLICK AUF DAS JAHR 2024

Von Martin Neff, Stiftungsrat der Swiss Prime Anlagestiftung

## Hohe Inflation und gestiegene Zinsen belasten Weltwirtschaft

Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekostenkrise hat sich 2023 entspannt. Die befürchtete Mangellage ist nicht eingetreten und die Marktpreise für die meisten Energieträger sind deutlich von den Rekordhochs gefallen. Der Anstieg der Energiepreise traf die Weltwirtschaft damit weitaus weniger stark als erwartet. Die globale Konjunkturdynamik hat sich aufgrund der anhaltenden Lebenshaltungskostenkrise und der gestiegenen Zinsen letztes Jahr dennoch deutlich verringert. Insbesondere in Europa hat das Wirtschaftswachstum nachgelassen. Die Wiedereröffnung der chinesischen Wirtschaft hat der globalen Konjunktur derweil nur wenige neue Impulse gebracht. Das Reich der Mitte hat es wegen der Immobilienkrise nicht geschafft, an die hohen Wachstumsraten von vor der Pandemie anzuknüpfen.

Insbesondere die Industrie hatte 2023 einen schweren Stand, denn der pandemiebedingte Boom bei der Güternachfrage hat deutlich nachgelassen. Die geringere Industrienachfrage hat dazu geführt, dass sich die Lieferengpässe mehrheitlich aufgelöst haben. Dafür ist aber das während der Engpasszeit aufgebaute Auftragspolster weitgehend weggeschmolzen, auch bei Schweizer Industrieunternehmen, die ebenfalls starkem Gegenwind ausgesetzt waren. Der Dienstleistungssektor hat sich deutlich besser gehalten, aber auch hier waren die negativen Effekte der hohen Inflation und der Zinserhöhungen vermehrt zu spüren. Die Binnennachfrage blieb in den meisten Ländern dank der stabilen Lage an den Arbeitsmärkten aber robust. Der Arbeitskräftemangel ist weit verbreitet, weshalb sich die meisten Unternehmen mit Stellenstreichungen zurückgehalten haben.

## Zinsen dürften 2024 wieder sinken

Die hartnäckige Inflation ist währenddessen im Laufe des Jahres zurückgegangen. Die Beschaffungskosten haben sich spürbar entspannt, sodass auch die Endverbraucherpreise nicht mehr so stark gestiegen sind. Zu Beginn von 2024 haben mehrere verzögerte administrierte Preiserhöhungen die Schweizer Teuerung nochmals steigen lassen. Abgesehen davon bleibt das allgemeine Preisumfeld dank des starken Frankens und der moderaten Lohndynamik wesentlich entspannter als in den Nachbarländern. Die Schweizerische Nationalbank hat den Leitzins bis zum Juni auf 1.75% erhöht, danach im weiteren Jahresverlauf aber nicht mehr weiter angehoben. Auch die US-Notenbanken und die Europäische Zentralbank (EZB) haben die Zinsen ab Sommer, resp. Herbst nicht mehr weiter erhöht. Bei beiden Notenbanken hat aufgrund der rückläufigen Inflationsraten die Diskussion über mögliche Zinssenkungen im Jahr 2024 begonnen. In der Schweiz drängt sich vom moderaten Zinsniveau aus weniger Bedarf für Lockerungen auf. Allerdings besteht bei einer Zinssenkung durch die EZB das Risiko einer weiteren Frankenaufwertung, weshalb die SNB in diesem Falle die Zinsen schnell ebenfalls senken dürfte.

## Stabilisierung an den Finanzmärkten

Angesichts der rückläufigen Inflationsraten und der Aussicht auf ein Ende der Zinserhöhungen haben die meisten Anlageklassen 2023 eine positive Jahresperformance erzielt. Sowohl Aktien als auch Anleihen machten einen Teil der grossen Verluste aus dem Vorjahr wieder wett. Das gilt auch für die kotierten Schweizer Immobilienfonds, deren Preise Ende 2023 ebenfalls immer noch deutlich tiefer lagen als vor der Zinswende. Der Druck auf die Transaktionspreise von Renditeliegenschaften und die Bewertung in den Portfolios ist weiterhin hoch. Der Markt wird aber durch höhere Mieterträge nach unten abgestützt. Der Referenzzinssatz steigt auch 2024, was sich positiv auf die Mieterträge auswirkt.

## Konjunkturdynamik bleibt schwach

Der Ausblick für 2024 bleibt hingegen getrübt, da die globale Konjunkturdynamik erneut schwach ausfallen dürfte. In weiten Teilen der Welt hält die Lebenshaltungskostenkrise weiter an. Die Inflation ist zwar gesunken, die in den letzten Jahren angehäuften Kaufkraftverluste sind aber weiter beträchtlich. Die Konsumneigung dürfte deshalb vielerorts schwach bleiben, nicht zuletzt, weil die Überschussersparnisse aus der Pandemiezeit langsam aufgebracht sind. Hinzu kommt, dass die höheren Zinsen ihre volle Wirkung bisher noch nicht entfaltet haben. Den meisten Ländern droht daher 2024 ein noch geringeres Wirtschaftswachstum. Gleichzeitig bleiben die geopolitischen Unsicherheiten gross, u.a. aufgrund der vielen Wahlen, die dieses Jahr anstehen, z.B. in den USA. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass das Marktumfeld weiter von hoher Volatilität geprägt sein wird.



# BERICHT DER KOMMISSIONEN

---

## BERICHT DES FINANZ- UND RISIKOKOMITEES

Die Aufgaben des Finanz- und Risikokomitees (FRK) sind vielfältig und reglementarisch festgelegt. Das FRK unterstützt und berät den Stiftungsrat bei der Überwachung der Geschäftsführung in Bezug auf die finanzielle Führung, die Assurance und in Geschäften, die spezifische Finanzfachkenntnisse erfordern. Darüber hinaus ist das FRK Ansprechpartner für die interne und externe Revision sowie die Geschäftsführung. Das FRK bereitet die entsprechenden Beschlüsse des Stiftungsrats vor und kann Empfehlungen abgeben. Im Rahmen ihrer Tätigkeit haben die Mitglieder des FRK direkten Zugang zu den erforderlichen Dokumenten und können Auskunft von Organen einholen.

Das FRK besteht aus zwei bis drei Mitgliedern des Stiftungsrats. Das FRK bestimmt einen Vorsitzenden und tagt mindestens zweimal jährlich oder bei Bedarf. Der CFO, der Delegierte/der Geschäftsführer sowie weitere Mitarbeitende und die Vertreter der externen Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Vorsitzenden an den Sitzungen teil.

Stand 31. Dezember 2023 setzt sich das FRK aus Franz Rutzer (Vorsitzender) und Urs Bracher zusammen. Im Jahr 2023 fanden fünf Sitzungen statt. Zwei davon mit der externen Revisionsstelle (Besprechung Jahresbericht 2022 und Audit-Plan Geschäftsjahr 2023) sowie je eine Sitzung bezüglich der Aktualisierung der Risikomatrix und der Bewertung des Immobilienportfolios.

---

## BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Sämtliche Mitglieder des Stiftungsrates nehmen Einsitz in der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz». Die Sitzungen der Anlagekommission bilden einen integralen Bestandteil der Stiftungsratssitzungen. Der Stiftungsrat definiert die Anlagestrategie der Anlagegruppe und trifft die Investitions- und Devestitionsentscheide. Die geschäftsführende Gesellschaft bereitet die Geschäfte und Anträge vor. Dazu berät und informiert er den Stiftungsrat umfassend. Die geschäftsführende Gesellschaft ist für die Umsetzung der Beschlüsse verantwortlich.

---

## BERICHT DER ANLAGEKOMMISSION «SPA LIVING+ EUROPE»

Die Anlagekommission unterstützt und berät den Stiftungsrat bei der Definierung und Umsetzung der Anlagestrategie von «SPA Living+ Europe» (unhedged, hedged). Die Hauptaufgabe der Kommission besteht in der Vorprüfung der von lokalen Partnern (Capital Bay) und der geschäftsführenden Gesellschaft vorgeschlagenen Investitionsobjekte sowie deren Priorisierung. Der weitere Ausbau der Anlagegruppe erforderte einen engen Austausch und stete Kommunikation mit den Partnern. Die Anlagekommission konzentrierte sich im Berichtszeitraum zudem auf die Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Im Berichtszeitraum hat die Anlagekommission dem Stiftungsrat einen Antrag zum Erwerb eines Objekts in Deutschland vorgelegt. Der Stiftungsrat ist dem Antrag gefolgt. Die Transaktion konnte 2023 abgeschlossen werden.

Stand 31. Dezember 2023 setzt sich die Anlagekommission «SPA Living+ Europe» aus Jérôme Baumann (Vorsitzender), Dr. Daniel Fässler und Dr. Luca Stäger zusammen. Im Jahr 2023 fanden drei Sitzungen statt.

# NACHHALTIGKEITSBERICHT



# ZAHLEN UND FAKTEN ZUR NACHHALTIGKEIT «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

<b>172</b> LADESTATIONEN TOTAL	<b>17</b> LIEGENSCHAFTEN MIT PV	<b>6.53</b> LEISTUNG TOTAL PV-ANLAGEN (MWH)
<b>12</b> ZERTIFIZIERTE OBJEKTE MINERGIE	<b>4</b> ZERTIFIZIERTE OBJEKTE SNBS	<b>1</b> 2000-WATT-AREAL- ZERTIFIZIERUNG
<b>2</b> ZERTIFIZIERTE OBJEKTE SSREI	<b>3</b> ZERTIFIZIERTE OBJEKTE BREEAM/DGNB	<b>49</b> ZERTIFIZIERTE OBJEKTE ENERGY RATING GEAK
<b>3/5</b> GRESB RATING STANDING INVESTMENT (STERNE)	<b>4/5</b> GRESB RATING DEVELOPMENT (STERNE)	<b>5/5</b> PRI RATING 2023 MODUL «CONFIDENCE BUILDING MEASURES» (STERNE)
<b>3/5</b> PRI RATING 2023 MODUL «POLICY, GOVER- NANCE AND STRATEGY» (STERNE)	<b>12.6</b> KGCO <sub>2</sub> E/M <sup>2</sup> EBF CO <sub>2</sub> E- EMISSIONSINTENSITÄT (SCOPE 1-2)	<b>44.3</b> ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIE TOTAL IN %

---

## EXECUTIVE SUMMARY

Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 will die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) nicht nur ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen sein, sondern ist sich auch ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Diesen Weg hat die SPA auch im vergangenen Geschäftsjahr 2023 konsequent weiterverfolgt. Mit dem 2022 aufgestellten, strategisch orientierten Nachhaltigkeitsboard wurde der Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensführung institutionell verankert. Als wichtiger Meilenstein zählt weiter die Etablierung eines detaillierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils für das Immobilienportfolio in der Schweiz. Der Absenkpfeil basiert auf den einzelnen Objektstrategien und erlaubt eine geplante, stetige Reduzierung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen des gesamten Portfolios. Die SPA nahm erneut am für die Immobilienindustrie relevanten Bewertungssystem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und konnte ihre Punktzahl im Vergleich zur ersten Teilnahme stark verbessern. Als «UN Principles for Responsible Investment» (UN PRI) Signatory unterstreicht die SPA ihre Zielsetzung, ESG-Kriterien («Environmental», «Social» und «Governance») bei ihren Anlageentscheidungen auf Unternehmens-, Fonds- und Liegenschaftsebene zu berücksichtigen. Für die SPA ist 2023 die erste offizielle Teilnahme am PRI-Rating erfolgt.

---

## UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

Die SPA hat sich den globalen Klimaschutzziele verpflichtet und will ihren Beitrag zum Erreichen des nationalen CO<sub>2</sub>-Reduktionsziels leisten. Als Teil der Immobilienbranche anerkennt sie ihren Einfluss auf den Umgang mit natürlichen Ressourcen, die es klug und sparsam zu nutzen gilt. Der speziell für die Anlagestiftung erarbeitete, umfassende Nachhaltigkeitsansatz bestimmt dabei die gegenwärtige und zukünftige Ausrichtung: Die SPA verpflichtet sich, Nachhaltigkeitsaspekte in allen Phasen des Investitionsprozesses angemessen zu berücksichtigen – bei Akquisitionen und Projektentwicklungen, im Portfolio- und Asset-Management, bei der Bewirtschaftung von Bestandsliegenschaften sowie bei Sanierungen.

Langfristig eine attraktive Rendite für ihre Investoren zu erzielen, bleibt das übergeordnete wirtschaftliche Ziel der SPA. Schliesslich handelt es sich um Vorsorgegelder. Doch das Thema Nachhaltigkeit wird gerade auch für Pensionskassen ein immer wichtigeres Kriterium. Die SPA hat sich seit ihrer Gründung zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien verpflichtet und verfolgt dabei folgende Ziele:

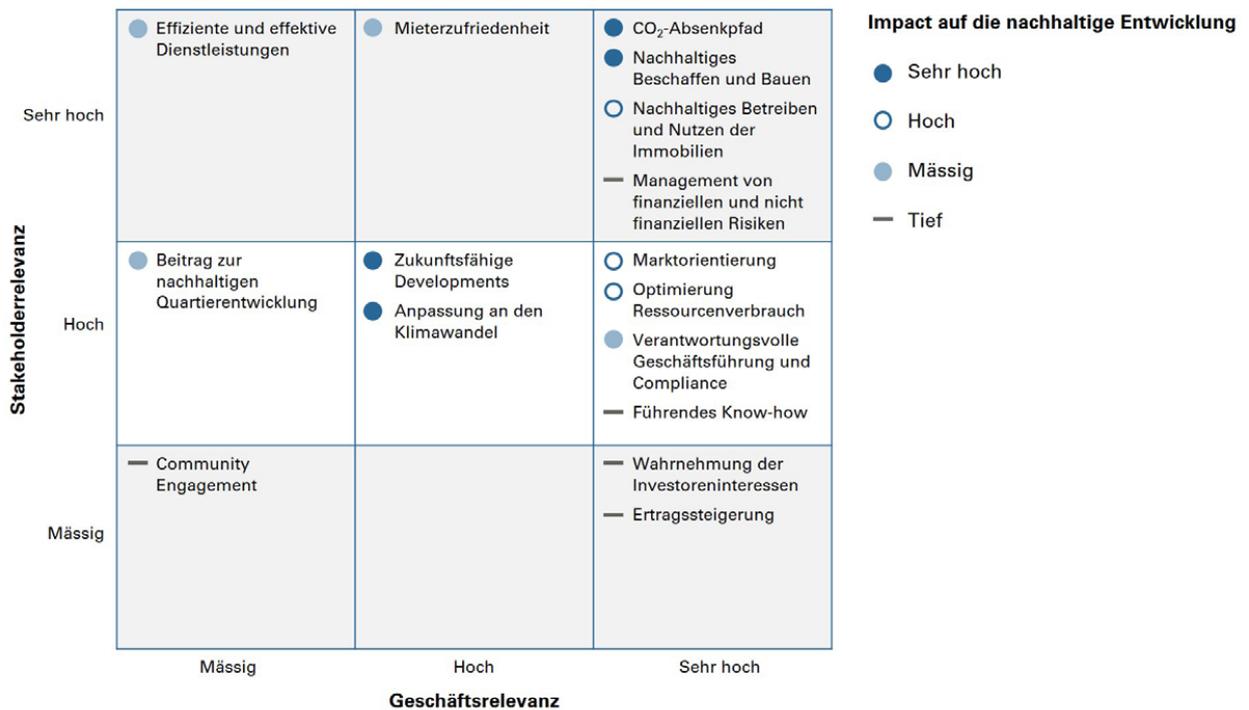
- **Umwelt:** Die SPA strebt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates an.
- **Soziales:** Die SPA entwickelt und unterhält ein Immobilienportfolio, bei dem die Nutzer im Zentrum stehen und das zu einer nachhaltigen Quartierentwicklung beiträgt.
- **Governance:** Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und in ihren Geschäftsprozessen.

## UNSERE WESENTLICHEN THEMEN

Der SPA ist es wichtig, wirtschaftliche, soziale, ökologische und Governance-Themen zu identifizieren, die für sie und ihre Stakeholder wesentlich sind. Berücksichtigt werden müssen dabei zum einen die Interessen der Anleger, zum andern aber auch die Interessen weiterer Stakeholdergruppen wie Mieter, Geschäftspartner, Mitarbeitende der mandatierten Managementgesellschaften und Behörden. Die als wesentlich eingestuft Themen bilden die Basis für übergreifende Ziele und Massnahmen, die in einer Roadmap festgehalten sind. Die Themen und die Roadmap werden jährlich durch die Geschäftsführung überprüft und dem Stiftungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Die nachfolgende Abbildung visualisiert die Relevanz, welche die als wesentlich identifizierten Themen für die Stakeholder, für die langfristige Wertschöpfung (Geschäftsrelevanz) und für den Impact auf die nachhaltige Entwicklung haben.

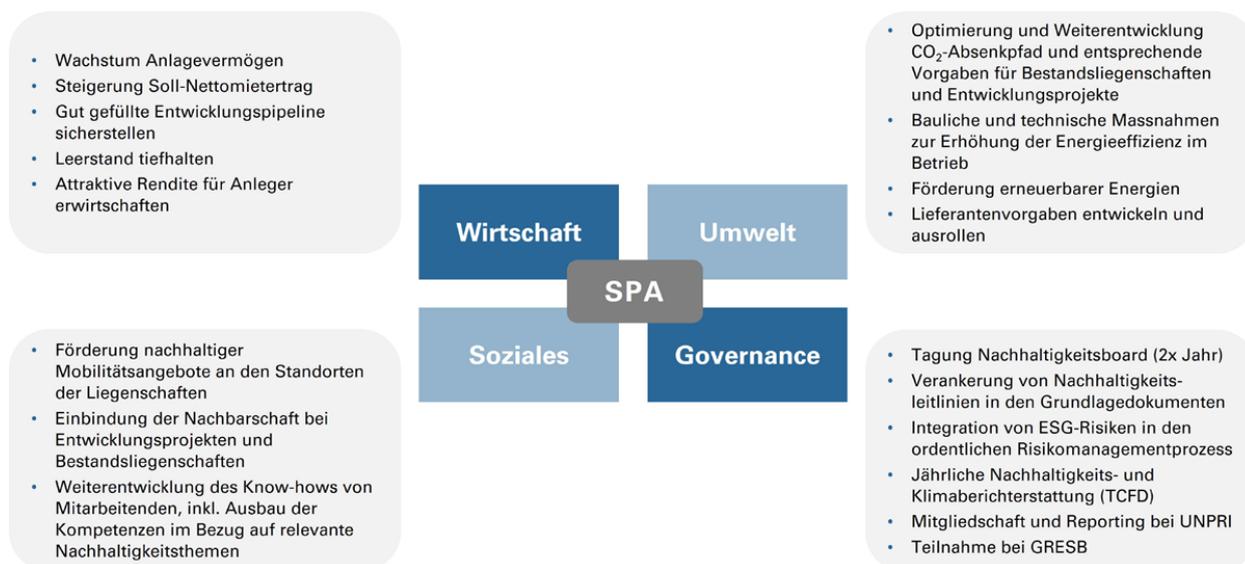
### Wesentlichkeitsmatrix



---

## UNSERE NACHHALTIGKEITSAMBIITION UND ROADMAP

Die übergreifenden Nachhaltigkeitsambitionen der SPA sind in die vier Bereiche Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance gegliedert. Für jeden Bereich sind konkrete Schwerpunkte und Ziele formuliert, welche als Leitfaden für das konkrete Handeln dienen. So werden wirtschaftliche und unternehmerische Interessen mit ökologischen beziehungsweise sozialen Vorhaben und Verpflichtungen kombiniert.



---

## WIRTSCHAFTLICHE PERFORMANCE

Um den Anlegern einen langfristigen und nachhaltigen Geschäftserfolg zu sichern, verfolgt die SPA eine ambitionierte Wachstumsstrategie, wonach das Portfolio auf über CHF 4 Mrd. wachsen soll. Die SPA hat klare Diversifikationskriterien hinsichtlich Nutzung und Geografie der Anlageobjekte verabschiedet, um diese Strategie erfolgreich umzusetzen. Neben der Akquisition von strategiekonformen Liegenschaften und einer vielversprechenden Entwicklungspipeline mit einem mittel- bis langfristigen Investitionsvolumen von rund CHF 0.6 Mrd. soll das attraktive Renditeziel von 3 bis 4% p. a. erwirtschaftet werden. Im Berichtsjahr konnte Swiss Prime Site Solutions als mandatierte Managementgesellschaft den Wachstumskurs der SPA wie geplant weiter vorantreiben. So konnten neun Liegenschaften erworben werden. 2023 wurden zusätzlich drei nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften veräussert. Aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds war der Emissionsmarkt stark eingeschränkt. Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» konnte trotz der anspruchsvollen Marktlage mit einer erfolgreichen Emission von CHF 44 Mio. (inkl. Sacheinlage) das Eigenkapital stärken.

### **Capital Bay Management managed «SPA Living+ Europe» nach ESG-Kriterien**

«SPA Living+ Europe» ist die jüngste Anlagegruppe der SPA, die ausschliesslich in der Eurozone in langfristig vermietete Serviced-Living-Immobilien investiert. Aktuell liegt der Investitionsschwerpunkt aufgrund des attraktiven Preisniveaus und des sehr ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles im deutschen Seniorenresidenzenmarkt. Hier bieten sich sogar im anspruchsvollen Umfeld mit stark angestiegenen Zinsen immer attraktivere Möglichkeiten, da der überwiegende Teil der fremdkapitalgetriebenen Investoren in der aktuellen Marktphase keine Akquisitionen tätigen wollen und deutsche Banken im Finanzierungsmarkt weniger aktiv sind. Im zurückliegenden Jahr wurde gemeinsam mit Swiss Prime Site Solutions erstmals das Bestandsportfolio einer ausführlichen Due-Diligence-Prüfung unter ökologischen Aspekten unterzogen und es wurden ähnlich zur Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» die Energie- und die Ressourcenverbräuche gemäss den AMAS-Vorgaben (Asset Management Association Switzerland) und auf Basis der tatsächlichen Verbräuche rapportiert.

Das Mandat für das Asset Management auf den obengenannten Märkten hat die SPA dem deutschen Investmentmanager Capital Bay übertragen, der mit seiner segmentspezifischen Objekt- sowie operativen Pflegeexpertise als kompetenter Partner für dieses Anlageprodukt agiert.

### **ESG-Due-Diligence bei Akquisitionen**

Um das Wachstum im Anlageprodukt «SPA Immobilien Schweiz» möglichst nachhaltig zu gestalten, sind die Due-Diligence-Prüfungen bei Akquisitionen von Bestandsliegenschaften systematisch um ESG-Kriterien erweitert worden. Dabei werden Kriterien des SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) wie auch des GRESB-Benchmarks (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verwendet. Entsprechende Checklisten mit ESG-Kriterien sind in allen Kaufprozessen verankert und werden kontinuierlich angewendet.

### **Zukunftsfähige Developments: Praxisanwendung bei Bauprojekten**

Nachhaltiges Bauen ist eine der zentralen Bestrebungen der SPA. Entsprechende Zertifizierungen für verschiedene Bau- und Entwicklungsprojekte werden somit angestrebt. Als Leitfaden für nachhaltiges Bauen verwendet die SPA den SNBS Gold. Die SPA legt bei der Planung und Konzeption eines neuen Gebäudes Wert darauf, die Kriterien des SNBS Gold zu erfüllen, und strebt anschliessend bei allen Bauten eine SNBS-Zertifizierung auf Stufe Gold an. Ausserdem ist die SPA bestrebt neue innovative und nachhaltige Materialien wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial, Beton mit CO<sub>2</sub>-speichernden Eigenschaften, Fassadenbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen, zu verwenden.

Für die Entwicklungsprojekte an der Bucheggstrasse in Zürich und im Tribschenquartier in Luzern (Tribsche 2) hat die SPA die provisorischen SNBS-Gold-Zertifizierungen erhalten. In Zuchwil haben die beiden Projekte Rivernest und Riverside Etappe 1 jeweils im Berichtsjahr ein 2000-Watt-Areal-Zertifikat erhalten. Ein 2000-Watt-Areal steht für Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit sowie nachhaltige Mobilität und ein attraktives Lebensumfeld. Das Zertifikat ist jeweils zwei Jahre (in der Entwicklung) bzw. vier Jahre (im Betrieb) gültig. Die Areale werden dadurch regelmässig evaluiert. Ziel ist es, dass sich die Areale kontinuierlich weiterentwickeln, statt nur einmal die geforderten Kriterien zu erfüllen.

## Zertifizierungen bei den Entwicklungsprojekten – Auswahl

	Projekt	Zertifizierung	Nachhaltigkeit
	<b>Tribsche 1</b> Luzern Abgeschlossen in 2022	Minergie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV mit ZEV</li> <li>• Elektromobilität</li> <li>• Energiepfehlung</li> </ul>
	<b>RiverNest</b> Zuchwil Abgeschlossen in 2022	2000-Watt-Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV auf dem Dach und Brüstungen</li> <li>• Energiespeicher</li> <li>• ZEV</li> </ul>
	<b>Riverside 1. Etappe</b> Zuchwil Abgeschlossen in 2022	2000-Watt-Areal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV auf Dächern</li> <li>• PV Fassade Haus B4</li> <li>• Smart Home APP</li> <li>• Grundwasserthermie</li> </ul>
	<b>Greenway</b> Thônex	Minergie (nachträglich)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PV auf dem Dach</li> <li>• Elektromobilität</li> <li>• Erdsonden</li> <li>• Umgebungsgestaltung und Park</li> </ul>
	<b>Litterna</b> Visp	Prüfung nachträgliche SNBS-Zertifizierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektromobilität und PV</li> <li>• Fernwärme für Heizung / Free Cooling über offenes Wasser</li> <li>• Nebeldüsen in Innenhof</li> </ul>
	<b>Eco-Living</b> Zürich	SNBS Gold (5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektromobilität und PV</li> <li>• Erdsonden</li> <li>• Ökologischer Beton</li> <li>• Umgebung, Innenhof als Gestaltungselement</li> </ul>

## Zertifizierungen im Bestand

Für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» wurden im Berichtsjahr vier Pilotzertifizierungen von Bestandsliegenschaften durchgeführt. Ziel war es, das am besten geeignete System für die Zertifizierung von weiteren Liegenschaften im Portfolio zu eruieren. Dabei wurden die Systeme BREEAM CH Bestand<sup>1</sup>, DGNB Gebäude im Betrieb<sup>2</sup> (GiB) und SSREI<sup>3</sup> hinsichtlich Dokumentationsaufwand, Kosten und Aufzeigen von möglichem Optimierungspotenzial bewertet.

Basierend auf den Erkenntnissen aus den Pilotzertifizierungen ist geplant, im kommenden Jahr weitere ausgewählte Bestandsliegenschaften mit dem System DGNB GiB zu zertifizieren. Die SPA ist allerdings derzeit nicht bestrebt, das gesamte Portfolio flächendeckend zu zertifizieren, sondern beschränkt sich auf einzelne spezifische Liegenschaften. Ausschlaggebend für DGNB GiB waren vor allem das kontinuierliche Verbesserungsmanagement (Plan – Do – Check – Act) sowie die enge Verwandtschaft des deutschen Systems mit den Schweizer Bedürfnissen. Dies wird durch die Prüfung der Zertifizierung und Ausstellung des Zertifikates durch die SGNi<sup>4</sup> (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) bestärkt.

## Zertifizierungen bei den Bestandsobjekten – Auswahl

	Standort	Baujahr	Mietfläche	Nutzung	Zertifizierung	Ergebnis
	<b>St. Gallen</b> Untere Kräzern 2, 2a, 2b	2010	1 776m <sup>2</sup>	Wohnen	 SSREI	1.75 (Ø 1.84)
	<b>Volketswil</b> Industriestrasse 20	2001	16 997m <sup>2</sup>	Gewerbe	 BREEAM®	3 Sterne / Gut (40%)
	<b>Zürich</b> Nansenstrasse 21	1928	2 476m <sup>2</sup>	Wohnen und Gewerbe	 DGNB	Silber (53%)
	<b>Wittenbach</b> Im Zentrum 2/2a/2b/3/3a/3b	2008	8 022m <sup>2</sup>	Wohnen und Gewerbe	 DGNB	Silber (63%)

<sup>1</sup> Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), <https://breeam.de/breeam/was-ist-breeam/>

<sup>2</sup> Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), <https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/gebaeude/gebaeude-im-betrieb>

<sup>3</sup> Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), <https://ssrei.ch/>

<sup>4</sup> <https://www.sgni.ch/>

---

## GOVERNANCE

### Risikomanagement

Die SPA berücksichtigt im Sinne einer verantwortungsvollen Unternehmensführung ESG-Aspekte in ihrer Organisation und in ihren Geschäftsprozessen. So sind ESG-Risiken in den ordentlichen Risikomanagementprozess integriert. Kurz- und mittelfristig liegt ein Fokus hier auf Klimarisiken. Die SPA veröffentlicht in diesem Berichtsjahr zum ersten Mal einen Bericht zu den Klimarisiken in Anlehnung an die Anforderungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Den TCFD-Bericht finden Sie im Anhang auf Seite 112.

### Entscheidungsstrukturen

Der Stiftungsrat der SPA legt die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele fest, ebenso die Strategie, wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft. Die Umsetzung der Strategie erfolgt durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG. Diese stellt sicher, dass zum Beispiel klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden – und dies sowohl beim Erwerb als auch bei der Entwicklung und Bewirtschaftung. Entsprechende Informationen, etwa über klimabezogene Risiken eines potenziellen Akquisitions- oder Entwicklungsprojekts, werden dem Stiftungsrat unterbreitet. Die geschäftsführende Gesellschaft erstattet dem Stiftungsrat periodisch Bericht.

Die SPA hat 2022 ein Nachhaltigkeitsboard etabliert. Das Board besteht aus vier Stiftungsräten und fünf Vertretern der Swiss Prime Site Solutions AG, darunter der Chief Investment Officer sowie der Head Sustainability der Swiss Prime Site Solutions AG. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich, um die Weiterentwicklung strategischer Nachhaltigkeitsthemen festzulegen und die Umsetzung der bestehenden ESG-Ziele zu kontrollieren und zu optimieren.

### Policies

Es wird eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Umwelt- und Energiepolitik sowie eine sinnvolle Ressourcennutzung verfolgt. Das Konzept zur Umweltpolitik orientiert sich am Pariser Klimaabkommen und am Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates. Die Einhaltung dieser übergeordneten Ziele durch die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG wird sichergestellt durch die für die Swiss Prime Site Gruppe geltenden Reglemente, Kodizes und Weisungen. So hält sich die Swiss Prime Site Solutions AG an den Verhaltenskodex für Lieferanten, der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact für Wirtschaft und Menschenrechte und auf der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit (International Labour Organization, ILO).

### Deutliche Verbesserung bei GRESB-Rating

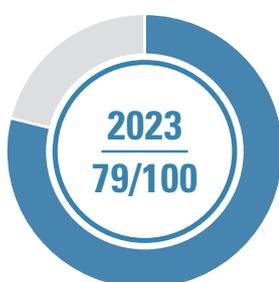
Die Anlagestiftung nimmt für die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» seit dem Berichtsjahr 2021 (Grace Period) am Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. In diesem Berichtsjahr nahm die SPA zum zweiten Mal offiziell am GRESB-Rating teil. Dabei erhielt sie das 3-Star-Rating für das Bestandsportfolio und das 4-Star-Rating für die Entwicklungsprojekte.

Im Vergleich zur ersten offiziellen GRESB-Eingabe im vergangenen Jahr konnte sich die SPA sowohl im Bestand wie auch bei den Projektentwicklungen um jeweils zwei Sterne verbessern. Die grossen Treiber für die sprunghafte Steigerung waren vor allem:

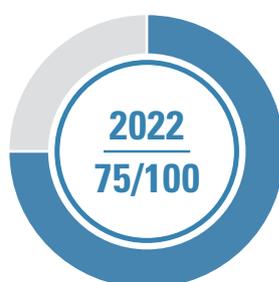
- **Das Management:** Einführung von ESG-Leistungszielen für Mitarbeitende und ein verbessertes ESG-Reporting
- **Die Performance:** Definition von langfristigen Zielen zur Performanceverbesserung und die externe Third-Party-Prüfung der Performancedaten
- **Das Development:** Orientierung an nachhaltigem Gebäudestandard und Erreichung von bestimmtem Zertifizierungslevel sowie erhöhte Abdeckung an zertifizierten oder für die Zertifizierung registrierten Entwicklungsprojekten



#### GRESB SCORE UND RATING STANDING INVESTMENT



#### GRESB SCORE UND RATING DEVELOPMENT



#### PRI-RATING

Die SPA ist seit November 2020 Mitglied der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) und hat 2021 als «Grace Period» und 2023 zum ersten Mal offiziell gemäss dem PRI-Framework berichtet. Aufgrund interner Umstellungen bei PRI hat die Berichterstattung im Jahr 2022 nicht stattgefunden.

#### Star score 2023

«Policy, Governance and Strategy»



«Confidence Building Measures»



#### Teilnahme am REIDA-Benchmarking

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2023 ein Benchmarking mit knapp 5000 Bestandsliegenschaften beziehungsweise rund 60 Immobilienportfolios durchgeführt. Die «SPA Immobilien Schweiz» hat zum ersten Mal mit ihrem Portfolio am aktuellen REIDA-Benchmarking teilgenommen. Die Tabelle mit den Umweltkennzahlen finden Sie auf Seite 25.

## UMWELT

### Netto-Null-Ziel und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Die SPA ist sich ihrer Verantwortung für den Klimaschutz bewusst und setzt sich Ziele, um ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum vom Schweizer Bundesrat angestrebten Netto-Null-Ziel bis 2050 zu leisten. Als Zwischenziel wird bis 2030 eine Reduktion der Emissionen um bis zu 50% und bis 2040 um bis zu 80%, ausgehend vom Basisjahr 2020, angestrebt.

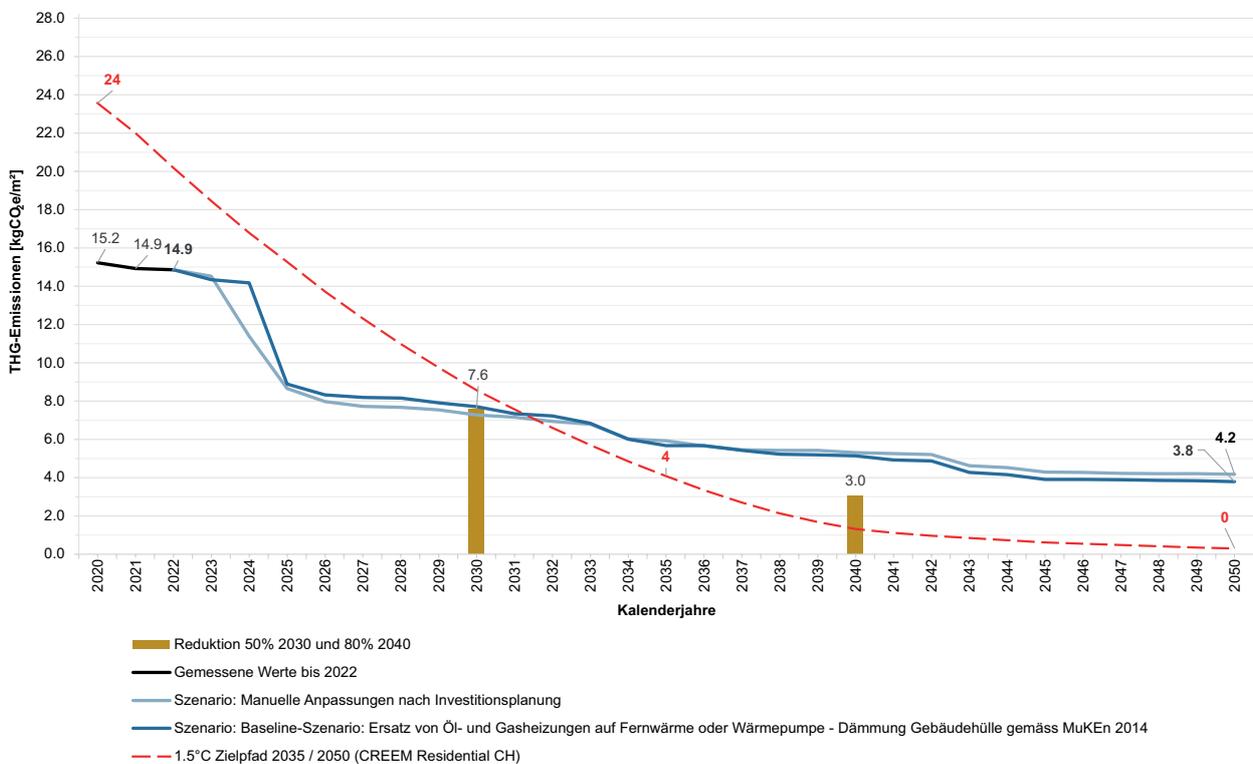
Der grösste Hebel, die Treibhausgasemissionen zu reduzieren und damit zum Klimaschutz beizutragen, liegt für die SPA im eigenen Immobilienportfolio. Der im Jahr 2022 implementierte und 2023 weiterentwickelte CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für das bestehende Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» konzentriert sich deshalb auf den Energieverbrauch und den Energiemix in den Liegenschaften.

Im Moment liegt der Fokus des Absenkpades auf dem Betrieb des Portfolios Scope 1<sup>1</sup> und 2<sup>2</sup> inkl. Anteilen des Scope 3<sup>3</sup> gemäss GHG-Protocol<sup>4</sup>. Scope-3-Emissionen wie graue Energie im Bau etc. sind derzeit nicht Bestandteil des Absenkpades. Ziel ist es, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario für Wohnliegenschaften in der Schweiz verbleibt.

Die wesentlichen Handlungsfelder mit direktem Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen liegen beim Wechsel von fossiler zu nicht fossiler Wärmeerzeugung und bei der Gebäudehüllensanierung. Um die Massnahmen in diesen Handlungsfeldern gesamtseitlich zu planen und sinnvoll aufeinander abzustimmen, integriert die SPA die Vorgaben des CO<sub>2</sub>-Absenkpades schrittweise in die Objektstrategien jeder einzelnen Liegenschaft.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und Klimaziel 2050 (Scope 1, 2 & 3)

#### Portfolio «SPA Immobilien Schweiz» (117 Liegenschaften)



<sup>1</sup> Scope 1 umfasst den fossilen Brennstoffgebrauch im Gebäude.

<sup>2</sup> Scope 2 beinhaltet den Strom- und Fernwärmeverbrauch, der von Energieversorgern bezogen wird.

<sup>3</sup> Scope 3 umfasst in diesem Fall den mieterseitigen Energieverbrauch sogenannter «single tenants» die aus Sicht der SPA nicht unter Scope 1 und 2 fallen sowie den berechneten Mieterstrom für die übrigen Liegenschaften.

<sup>4</sup> Greenhouse Gas Protocol

### Erläuterung der Szenarien und Zielpfad

Der Absenkpfad basiert von 2020 bis 2022 auf effektiv gemessenen Werten und ab 2023 auf Massnahmen resultierend aus den durchgeführten Zustandsanalysen, welche in die Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften integriert wurden (Investitionsplanung). Dies entspricht einer realistischen Abbildung der Massnahmen (manuelles Szenario). Liegenschaften, bei denen noch keine Zustandsanalyse durchgeführt wurde (ca. 30 LG) wird das Baseline-Szenario angewendet.

Die Differenz zum letztjährigen Bericht entsteht durch das Ergänzen umfassender Energiedaten und dem Scope 3 Anteil der mieterverbrauchten Elektrizität für das gesamte Portfolio, der seit diesem Jahr neu inkludiert ist und auch rückwirkend modelliert wurde. Im letztjährigen Bericht wurde nur der Mieterstrom der «single tenants» Liegenschaften berücksichtigt.

Szenario		Beschreibung
Bauliche Massnahmen	Baseline-Szenario	<p><u>Wärmeerzeugung</u> Die bestehenden fossilen Wärmeerzeugungsanlagen werden nach Erreichen der Lebensdauer durch eine ökologischere Wärmeversorgung ersetzt. Abklärung je nach regionalen Gegebenheiten: 1. Fernwärmeanschluss 2. Erdsonden Wärmepumpe 3. Grundwasser Wärmepumpe Ist keine der drei Varianten möglich, wird im Modell eine Aussenluft Wärmepumpe angenommen. Pellets- sowie Holzschnitzel Heizungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Sanierung Gebäudehülle</u> Gemäss Sanierungszyklus werden die Gebäudebestandteile anhand der Richtwerte Wärmedämmung gemäss MuKE 2014 berechnet.</p>
	Manuelles Szenario	Reelles manuell erstelltes Szenario mit den Massnahmen und Zeitpunkten der Objektstrategien und Investitionsplanungen.
Zielpfad	CRREM Residential 1.5°C	Als Zielpfad wurden die Daten von CRREM «Carbon Risk Real Estate Monitor» zur Erreichung des 1.5°C Klimaziels verwendet. Die berechneten Richtwerte beziehen sich auf eine Multi-Family Residential Nutzung und werden 1x jährlich aus dem noch vorhandenen THG-Budget berechnet.

### Datengrundlage Absenkpfad

#### Anzahl Liegenschaften

Das Model enthält insgesamt 117 Liegenschaften aus dem «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolio 2022 ohne Bauland, Bauprojekte und Gesamtanierungen.

#### Spezifische Gebäudeinformationen

Spezifische Gebäudeinformationen wie Fläche, Baujahr der Gebäudebestandteile etc. wurden einmalig aus den vorhandenen Objektstrategien integriert. Die Lebensdauer der einzelnen Gebäudebestandteile ist gemäss SIA 2047 Energetische Gebäudeerneuerung hinterlegt.

#### Energiebezugsfläche (EBF)

Der Anteil der gemessenen Energiebezugsflächen (EBF) umfasst etwas mehr als die Hälfte der gesamten EBF. Die restlichen EBFs wurden aus der vermietbaren Fläche (VMF) anhand eines Erfahrungsfaktors (durchschnittlicher Erfahrungswert aus ausgemessenen Flächen) berechnet.

#### Energieverbrauchsdaten

Bei den Energieverbrauchsdaten handelt es sich um effektiv gemessene Werte gemäss Abrechnung der Lieferwerke (2022). Das Absenkpfad-Modell wurde je Liegenschaft mit den Jahresverbräuchen 2022 ergänzt, somit sind die Kalenderjahre 2020 bis 2022 als effektiv gemessene Referenzwerte hinterlegt. Der Anteil des Mieterstroms steht nicht zur Verfügung und wurde anhand der Nutzungsart sowie der Fläche abgeschätzt<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> SIA 380:2015 Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden, Anhang C Beispiel für die Berechnung des bewerteten Gesamtenergiebedarfs

### Elektrizität

Der Absenkpfad enthält für alle Liegenschaften sowohl den Allgemein- wie auch den Mieterstrom.

### Treibhausgasemissionsfaktoren (THGE-Faktoren)

Zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen werden die schweizweit gültigen KBOB<sup>1</sup>-Faktoren (Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2022) nach dem REIDA-Standard verwendet. Pro Energieträger wird ein durchschnittlicher THGE-Faktor zur Berechnung von «kWh» in «kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>» verwendet. Die Aufteilung in direkte und indirekte Emissionen erfolgt gemäss dem REIDA-Standard.

### Umweltkennzahlen

Die Umweltkennzahlen für das Jahr 2022 werden gemäss der aktuellen KGAST-Empfehlung<sup>2</sup> vom 05.12.2023 ermittelt, wobei die Kennzahlen für die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» in diesem Berichtsjahr zum ersten Mal publiziert werden. KGAST orientiert sich dabei an dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023<sup>3</sup> vom 11.09.2023, welches auf den REIDA-Standard verweist. Daher wurde zur Gewährleistung einer einheitlichen Berechnung und Vergleichbarkeit der Kennzahlen für die «SPA Immobilien Schweiz» erstmals der REIDA-CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen»<sup>4</sup> als standardisierte Berechnungsgrundlage verwendet. Die Umweltkennzahlen werden gemäss den REIDA «KPIs» (location-based) in der Tabelle auf Seite 25 aufgeführt. Es werden nur Eigentümerkontrollierte Liegenschaften (EK LG) und keine mieterkontrollierten Liegenschaften (MK LG) berücksichtigt. Die Umweltkennzahlen sind gemäss der REIDA-Methodik klimabereinigt. Die Anwendung des Schweizer REIDA-Standards ist für das EU-Produkt «SPA Living+ Europe» nur eingeschränkt geeignet, da sich die hinterlegten Daten (z. B. Klimadaten) nur auf die Schweiz beziehen.

Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Umweltkennzahlen 2021 ist durch die diesjährig zum ersten Mal angewandte standardisierte Berechnungsmethode nur bedingt möglich. Die Umweltkennzahlen 2021 wurden in Anlehnung an den alten REIDA-Standard (Okt. 2022) ermittelt und weisen daher Abweichungen in der Berechnungsmethodik sowie in den Datengrundlagen gegenüber den Kennzahlen 2022 gemäss der aktuellen REIDA-Methodik (Aug. 2023) auf. Es werden in diesem Bericht daher nur die Kennzahlen 2022 ausgewiesen.

Die grosse Industriehalle auf dem Riverside Areal in Zuchwil hat einen Einfluss von ca. 20% auf die Energieintensität des gesamten Portfolios aufgrund des Gewerbeanteils mit hohem Energieverbrauch (Produktion, Schichtarbeit). Es handelt sich dabei allerdings um erneuerbare Energie in Form von Fernwärme, was zu einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie im Portfolio beiträgt.

<sup>1</sup> Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

<sup>2</sup> Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) – «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen – mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung»

<sup>3</sup> Asset Management Association Switzerland (AMAS) – «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds»

<sup>4</sup> REIDA-CO<sub>2</sub>-Report «Methodische Grundlagen», 16.08.2023, Version 1.2 final

## Umweltkennzahlen «SPA Immobilien Schweiz» gemäss REIDA, «KPIs» (location-based) EK LG

	Einheit	2022
<b>Anzahl Liegenschaften</b>	<b>LG</b>	<b>68</b>
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	62
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	6
Gesamte Fläche	m <sup>2</sup> EBF	375 038
Massgebende Fläche	m <sup>2</sup> EBF	342 209
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>%</b>	<b>91.2</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>39 480</b>
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>115.4</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>%</b>	<b>29.1</b>
Heizöl	%	6.3
Heizgas	%	19.2
Biomasse	%	3.5
<b>Wärme</b>	<b>%</b>	<b>58.0</b>
Nah- und Fernwärme	%	56.2
Umweltwärme	%	1.8
<b>Elektrizität</b>	<b>%</b>	<b>12.9</b>
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.7
Elektrizität Allgemein	%	12.2
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>%</b>	<b>44.3</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>%</b>	<b>51.4</b>
<b>Anteil Abwärme/ Anergie</b>	<b>%</b>	<b>26.7</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 1–2)</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>4 299</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität (Scope 1–2)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>12.6</b>
<b>Scope 1</b>	<b>%</b>	<b>46.9</b>
Heizöl	%	14.7
Heizgas	%	32.1
Biomasse	%	0.1
<b>Scope 2</b>	<b>%</b>	<b>53.1</b>
Nah- und Fernwärme	%	22.3
Anergene Emissionen	%	29.2
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.1
Elektrizität Allgemein	%	1.5
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>168 084</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>0.5</b>

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

## Umweltkennzahlen «SPA Living+ Europe»

	Einheit	2022
<b>Anzahl Liegenschaften (MK LG)</b>	<b>LG</b>	<b>5</b>
Bestand mit genügend Energiedaten	LG	5
Bestand ohne genügend Energiedaten	LG	5
Gesamte Fläche EBF <sub>gemessen</sub>	m <sup>2</sup> EBF	21 576
Massgebende Fläche EBF <sub>gemessen</sub>	m <sup>2</sup> EBF	21 576
<b>Abdeckungsgrad</b>	<b>%</b>	<b>100</b>
<b>Energieverbrauch</b>	<b>MWh/a</b>	<b>2 791</b>
gemessen	%	88.0
berechnet	%	12.0
<b>Energieintensität</b>	<b>kWh/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>129.4</b>
<b>Brennstoffe</b>	<b>MWh</b>	<b>54.0</b>
Heizöl	%	0.0
Heizgas	%	54.0
Biomasse	%	0.0
<b>Wärme</b>	<b>%</b>	<b>25.6</b>
Nah- und Fernwärme	%	25.6
<b>Elektrizität</b>	<b>%</b>	<b>20.5</b>
Elektrizität Wärmepumpe	%	0.0
Elektrizität Allgemein	%	20.5
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>%</b>	<b>37.3</b>
<b>Anteil fossile Energie</b>	<b>%</b>	<b>62.7</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionen (Scope 3)</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>457.0</b>
<b>CO<sub>2</sub>e-Emissionsintensität (Scope 3)</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>21.2</b>
<b>Scope 3.13 Mieterbeschafft</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e/a</b>	<b>457.3</b>
Brennstoffe Mietfläche	tCO <sub>2</sub> e/a	122.3
Wärme Mieter	tCO <sub>2</sub> e/a	274.0
Elektrizität Mieter	tCO <sub>2</sub> e/a	61.0
<b>Wasserverbrauch</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>21 004</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>EBF</b>	<b>1.0</b>

Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

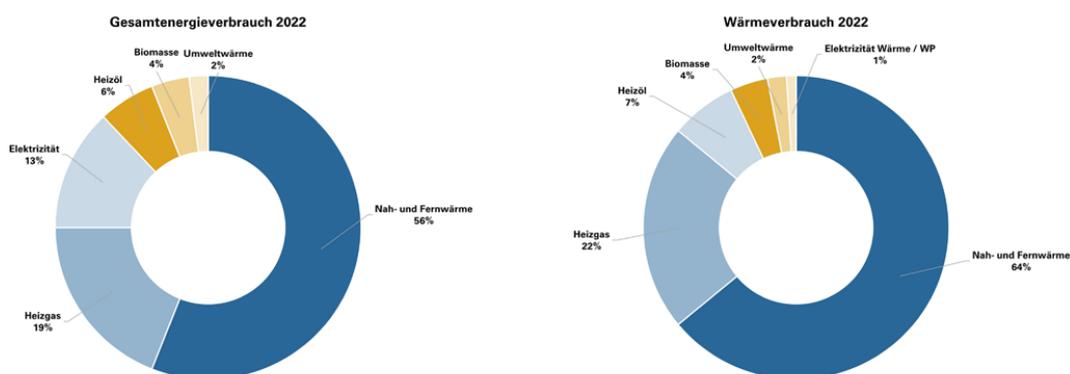
### Datengrundlage:

- Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» beinhaltet ausschliesslich Single-Tenant-Liegenschaften (MK LG: Mieterkontrollierte Liegenschaften).
- Die Umweltkennzahlen sind nicht klimakorrigiert.
- Die Energiebezugsfläche (EBF) wurde aus Plänen ausgelesen.
- Die Energieverbrauchsdaten für Erdgas, Fernwärme und Elektrizität sowie für den Wasserverbrauch stammen aus den Rechnungen der Lieferwerke.
- Heizwertbezogener Emissionsfaktor: 0.182 kg CO<sub>2</sub>/kWh
- CO<sub>2</sub>-Emissionen Strom: 214.7 g/kWh

## Energieverbrauch

Um den Energieverbrauch systematisch zu erfassen und Einsparpotenziale zu identifizieren, hat die SPA das Energiemonitoring e3m aktualisiert und weitergeführt. Mit dem Monitoring werden Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauch in den einzelnen Liegenschaften erfasst, die dann über verschiedene Zeiträume miteinander verglichen und analysiert werden können. Dies ermöglicht es, die energetische Situation sowohl einzelner Objekte als auch des Gesamtportfolios zu bewerten und zu optimieren.

Die untenstehende Grafik zeigt den Energiemix des gesamten «SPA Immobilien Schweiz»-Portfolios gemäss den Umweltkennzahlen auf. Über die Hälfte des Wärmebezugs stammt aus Fernwärme.



## SOZIALES

### Mieterumfrage

Die Immobilienportfolios der SPA sind auf die Bedürfnisse der Nutzenden ausgerichtet. Mietende und Bewohnende werden bei der Entwicklung und beim Unterhalt der Liegenschaften systematisch einbezogen.

Um den Wünschen und Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht werden zu können, wurde mit ihnen im Jahr 2022 eine Online-Umfrage zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation und der Liegenschaftsverwaltung durchgeführt. Der Grossteil der Befragten zeigte sich sehr zufrieden mit der Raumaufteilung, dem Komfort und der Ausstattung der jeweiligen Wohnung. Miet- und Nebenkosten wurden als angemessen eingeschätzt. 60% der Befragten haben eine Mindestbewertung von 8 oder besser bei der Gesamtzufriedenheit mit der Wohnung abgegeben. Der Mittelwert (7.6) lag nur knapp unter dem Overall Benchmark (7.7). Die Bewirtschafter konnten über ein Tool Einsichten in die Inputs der Mietenden erhalten und entsprechende Massnahmen daraus ableiten.

### Weiterentwicklung von Mitarbeitenden

Swiss Prime Site Solutions AG investiert intensiv in die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden. Zur Förderung des Wissensaufbaus in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen werden regelmässig Mitarbeiterschulungen durchgeführt. So fand beispielsweise im Herbst ein Lunch & Learn für alle Mitarbeitenden zum Thema «Sustainable Finance» durch einen externen Experten statt. Die Veranstaltung hat einen Einblick in den historischen und politischen Hintergrund zur Herkunft und Bedeutung des Begriffs Sustainable Finance vermittelt sowie die Zusammenhänge zur Swiss Prime Site AG aufgezeigt (z. B. Green Finance Framework).





# SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ



# MEILENSTEINE 2023

## «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

**1.49%**

ANLAGERENDITE

2022: 4.15%

**0.46%**

BETRIEBSAUFWANDQUOTE  
(TER GAV)

2022: 0.46%

**44.3**

EMISSIONSVOLUMEN  
(CHF MIO.)

2022: 317.3

**27.8%**

FREMDFINANZIERUNGS-  
QUOTE

2022: 24.6%

**2.71**

RESTLAUFZEIT  
(JAHRE)

2022: 2.43

**1.49%**

VERZINSUNG

2022: 0.84%

**9**

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN  
(ANZAHL)

2022: 38

**1**

ABSCHLUSS PROJEKTE  
(ANZAHL)

2022: 3

**3 928**

VERKEHRSWERT OBJEKTE  
(CHF MIO.)

2022: 3 667

**134.5**

MIETZINSEINNAHMEN  
(CHF MIO.)

2022: 108.6

**84.0**

REALISIRTER ERFOLG  
(CHF MIO.)

2022: 85.4

**-43.9**

NICHT REALISIRTER  
ERFOLG (CHF MIO.)

2022: 20.8

**55.63%**

WOHNQUOTE

2022: 56.47%

**2.00%**

MIETAUSFALLQUOTE

2022: 2.45%

**8.24**

RESTLAUFZEIT  
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2022: 5.63

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

---

## EXECUTIVE SUMMARY

### Starkes Wachstum der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz»

Im Berichtsjahr ist der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» in einem schwierigen Umfeld ein beachtlicher Wachstumschritt gelungen. Der Wert des Portfolios beträgt neu CHF 3927.7 Mio., was einem Wachstum von CHF 261.1 Mio. entspricht.

Die Anlagegruppe verzeichnet im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Anlagerendite von 1.49% (4.15%). Die Cashflow-Rendite betrug hervorragende 3.26% (3.34%). Speziell zu erwähnen ist, dass die starke Cashflow-Rendite trotz deutlich höheren Fremdfinanzierungskosten realisiert werden konnte. Dies spricht für die Robustheit der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz». Aufgrund der gegebenen Marktbedingungen ist erstmals ein moderater Bewertungsverlust inkl. Veränderung latente Steuern von -1.77% (CHF -44 Mio.) zu verzeichnen.

Im Berichtsjahr wurden acht (2022: 35) Bestandsliegenschaften und ein Entwicklungsprojekt (Co-Next in Muttenz) erworben. Die Anlagestiftung ergänzt damit ihr diversifiziertes Immobilienportfolio aus qualitativ hochwertigen Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Speziell zu erwähnen ist der Zukauf des vollvermieteten Bürogebäudes an der Hagenholzstrasse in Zürich Oerlikon sowie die gemischt genutzte Liegenschaft in Cham. Im Sommer konnte zudem eine Sacheinlage mit der Vorsorgeeinrichtung PVS Müller Martini abgeschlossen werden. Diese Sacheinlage beinhaltet attraktive Wohngebäude im Wiggertal. Das Gesamtportfolio setzt sich somit neu aus 87 (81) Wohnliegenschaften, 19 (20) kommerziell genutzten Immobilien, 16 (15) gemischt genutzten Liegenschaften sowie 10 (9) Entwicklungsobjekten (ohne Umbauten) zusammen.

Gemessen an den Verkehrswerten entfallen 48.29% (48.62%) auf Wohnobjekte, 33.49% (35.10%) auf kommerziell genutzte Liegenschaften, 12.36% (11.21%) auf gemischt genutzte Bauten sowie 5.86% (5.07%) auf Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten. Gesamthaft stammen 55.63% (56.47%) der Soll-Mieterträge aus Wohnobjekten, 39.64% (39.18%) aus kommerziell genutzten Liegenschaften und 4.73% (4.35%) aus Parking-Einnahmen.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden vom unabhängigen Bewerter nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert von CHF 3928 Mio. (CHF 3667 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz hat sich marktbedingt erhöht und beträgt 2.75% (2.61%).

Die Fremdfinanzierungsquote erhöhte sich unter Berücksichtigung der erfolgten Zukäufe und Investitionen in die Entwicklungsprojekte leicht auf 27.76% (24.59%) der Verkehrswerte der Liegenschaften. Mit dem Emissionserlös im Sommer 2023 von CHF 18 Mio. und der Sacheinlage von CHF 26 Mio. konnte die Eigenkapitalseite im Umfang von CHF 44 Mio. gestärkt werden. Per 31.12.2023 sind 327 (320) steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen in der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» investiert.

Das Nettovermögen beträgt CHF 2732 Mio. (CHF 2665 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1335.29 (CHF 1315.72) entspricht.

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 134.5 Mio. (CHF 108.6 Mio.). Die Zunahme resultiert aus den erfolgten Zukäufen sowie den abgeschlossenen Bauprojekten in Aarau, Schlieren und Manno. Dank dem aktiven Asset Management konnten zudem die Leerstände auf tiefe 1.77% gesenkt werden (2.67%). Die Mietausfallquote betrug tiefe 2.0% (2.45%).

Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 1.49% (0.84%) bei einer leicht längeren Restlaufzeit von 2.71 Jahren (2.43 Jahre).

Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich in der Berichtsperiode auf 75.30% (74.55%). Die auf das Gesamtvermögen (TERISA GAV) berechnete Betriebsaufwandquote blieb stabil bei 0.46% (0.46%). Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2023 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF -43.9 Mio. (CHF +20.8 Mio.). Die latenten Steuern betragen CHF 7.4 Mio. (CHF -5.7 Mio.).

---

## WESENTLICHE PORTFOLIOENTWICKLUNGEN 2023

### Akquisitionen und Devestitionen

Im vergangenen Jahr wurde die qualitative Aufwertung des Portfolios im Rahmen der festgelegten A&S-Strategie mit dem Ziel von weiterer Diversifikation und Erhöhung der Nachhaltigkeit durch Zukäufe mit attraktivem Rendite-/Risikoverhältnis fortgesetzt. Es wurden sechs Transaktionen mit einem Marktwert in der Höhe von rund CHF 269 Mio. getätigt.

Mit der Liegenschaft Campus in Zürich-Oerlikon konnte per 1.4.2023 eine 20-jährige, voll vermietete Geschäftsliegenschaft mit einem attraktiven Mietermix im Baurecht erworben werden. Im zweiten Quartal wurde die gemischt genutzte und neuwertige Liegenschaft Lorzenpark in Cham ZG gekauft, welche über einen diversifizierten Nutzungsmix aus Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung verfügt und sich in einem interessanten Entwicklungsgebiet befindet. Mit der Übernahme des Entwicklungsprojekts Co-Next in Muttenz, unmittelbar zwischen Bahnhof und Fachhochschule Nordwestschweiz, wird ein weiterer Beitrag von 109 Wohnungen zur eigenen Entwicklung von hochwertigem zukünftigem Wohnraum durch die SPA geleistet.

Mit der Sacheinlage der PVS Müller Martini, Zofingen, konnte anfangs des dritten Quartals neben einem neuen Anleger auch ein Wohnportfolio, bestehend aus vier Wohnüberbauungen im Wiggertal (Kantone Aargau und Luzern), für die SPA gewonnen werden. In Reiden konnte gleichzeitig eine benachbarte Liegenschaft als Asset-Deal zu vorteilhaften Konditionen arrondiert werden. Als erfolgreicher Abschluss der Zukäufe 2023 wurde per 1.12.2023 eine nachhaltige Wohnüberbauung mit Minergie-Label aus dem Jahr 2010 in Bazenhaid erworben. Mit dem Zukauf von vorwiegend neueren Liegenschaften steigt der Anteil von Liegenschaften mit Baujahr 2000 und jünger – gemessen am Marktwert – auf rund 50% im SPA-Portfolio (Bestand und unter Berücksichtigung Entwicklungspipeline).

Im Jahr 2023 wurden insgesamt drei Verkäufe mit einem Volumen in der Höhe von rund CHF 56 Mio. getätigt. Im dritten Quartal wurde eine kleinere Wohnliegenschaft an der Otmarstrasse 21 in St. Gallen veräussert. Im vierten Quartal wurden zwei Liegenschaften mit hohen Geschäftsanteilen abgestossen. Einerseits wurde die Liegenschaft in Genf am Place Cornavin 10 mit Hotel- und Verkaufsnutzung und andererseits die gemischt genutzte Liegenschaft an der Bronschhoferstrasse 2 in Wil verkauft. Unter anderem war das Ziel, den Wohnanteil auch indirekt weiter zu erhöhen.

### Portfolio Management

Im Berichtsjahr 2023 wurden fünf Zukäufe, eine Sacheinlage mit vier Liegenschaften sowie ein abgeschlossenes Entwicklungs- und Bauprojekt (Thônex) erfolgreich in das Portfolio integriert.

In der Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse in Zürich ist 2023 der letzte Mieter im Erdgeschoss eingezogen, welches die Luxusmodefirma Moncler ist. Der «Leuenhof» ist somit vollvermietet und die Neupositionierung wurde erfolgreich abgeschlossen.

In verschiedenen Bestandsimmobilien wurden wertvermehrnde Sanierungsprojekte umgesetzt. Besonders erwähnenswert ist der Abschluss der Gesamtsanierung einer Wohnliegenschaft in Schlieren. Die Liegenschaft konnte erfolgreich vermietet werden. Ebenfalls wurde die Sanierung an der Ochsenbeinstrasse 8 in Bern in vermietetem Zustand abgeschlossen. Die konsequente, laufende Identifikation von Optimierungspotenzial trug zur Steigerung der Attraktivität des Portfolios bei.

### Leerstandsquote von 1.77%

Die Leerstandsquote konnte per Ende 2023 nochmals reduziert werden und betrug 1.77% (2022: 2.67%). Damit ging eine erneute Renditesteigerung einher. Massgeblich für diesen Erfolg war die stringente Fokussierung auf ein aktives Leerstandsmanagement.

### **Veränderung der regionalen und nutzerspezifischen Allokation im Jahr 2023**

Bezogen auf die Soll-Mieterträge erfuhr das Portfolio die grössten positiven Änderungen in den Regionen Zürich (+1.9%), Genfersee (+1.2%) und Zentralschweiz (+1.2%). Dies ist vor allem auf die Akquisition des Campus an der Hagenholzstrasse in Zürich-Oerlikon, die Fertigstellung der Wohnliegenschaft in Thônex (Genf), die Akquisition einer gemischt genutzten Liegenschaft in Cham sowie die Sacheinlage der PVS Müller Martini (Zentralschweiz) zurückzuführen.

Betrachtet man die Soll-Mieterträge auf Basis der verschiedenen Nutzungsarten, zeigt sich, dass es gegenüber dem Vorjahr einen leichten Anstieg im Bereich Büro (+2.9%) und eine Reduktion im Bereich Verkauf (–2.6%) gegeben hat. Der Anstieg des Büroanteils ist auf den Zukauf der beiden Objekte an der Hagenholzstrasse in Zürich-Oerlikon und des Lorzenparks in Cham zurückzuführen. Der Verkaufsanteil konnte durch die Veräusserung der kommerziell genutzten Objekte an der Bronschhoferstrasse in Wil sowie Place Cornavin in Genf reduziert werden. Nur marginale Veränderungen gab es in den anderen Nutzungsarten (Wohnen, Gewerbe, Parking, Lager und Kino & Gastronomie).

### **Letting**

Für den Neubau «Litterna» in Visp wurden die Vermietungsaktivitäten gestartet. Von vier Häusern konnten die ersten beiden termingerecht fertiggestellt und vollvermietet übergeben werden. Die restlichen zwei Häuser werden im Frühling 2024 fertiggestellt. Die Vollvermietung sollte noch vor Ende der Objektübergaben erreicht werden. Zudem konnte mit der Schulgemeinde Visp ein langjähriger Mietvertrag für einen Kindergarten abgeschlossen werden.

Diverse Vermietungserfolge aus dem Bestand:

In Genf (Route de Florissant 11–13) konnte mit dem grössten Bestandsmieter eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung für rund 3800 m<sup>2</sup> Bürofläche um weitere zehn Jahre unterzeichnet werden. Das Leerstandsrisiko konnte erheblich reduziert und der WAULT des Gebäudes deutlich verlängert werden.

Des Weiteren wurde für das Portfolio in Crans Montana/Bluche eine vorzeitige Mietvertragsverlängerung bis 2045 zu attraktiven Konditionen erzielt. Die Gebäude sind im Rahmen eines Triple-Net-Mietvertrages an eine der weltweit führenden Hotelfachschulen vermietet. Im Zuge der Mietvertragsverlängerung wurde eine Redimensionierung vorgenommen, d.h. drei Gebäude wurden gegen Zahlung einer Entschädigung zurückgenommen. Diese Gebäude werden von der SPA nun entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt.

In einer Liegenschaft in Goldau wurde eine Bürofläche von 617 m<sup>2</sup> nahtlos für 15 Jahre neuvermietet und auch in Martigny konnte die Vermietung von 500 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen mit langjährigen Mietverträgen abgeschlossen werden. In Genf (Rue Dr. Alfred Vincent sowie Quai du Sujet) wurden mit Bestandsmietern vorzeitig Mietvertragsverlängerungen zu verbesserten Mietkonditionen abgeschlossen.

### **Projektentwicklungen und Bauten im Überblick**

Der Baufortschritt der Projektentwicklung an der Bucheggstrasse in Zürich mit 24 Wohnungen ist im Jahr 2023 planmässig verlaufen. So kann das SNBS-Gold-zertifizierte Projekt im Juni 2024 an die Mieter übergeben werden. Die Liegenschaft ist bereits vor Projektabschluss praktisch vollvermietet.

Die Bauarbeiten in Visp («Litterna») laufen ebenfalls nach Plan. Es werden vier Gebäude mit 138 Wohnungen mit 1.5 und 5.5 Zimmer realisiert. Es entsteht ein attraktives Wohnquartier auf einer Gesamtfläche von 15 700 m<sup>2</sup>.

Das Hochhausprojekt «Taubenloch» in Biel mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ist auf Kurs. Zurzeit wird die Altlastensanierung durchgeführt.

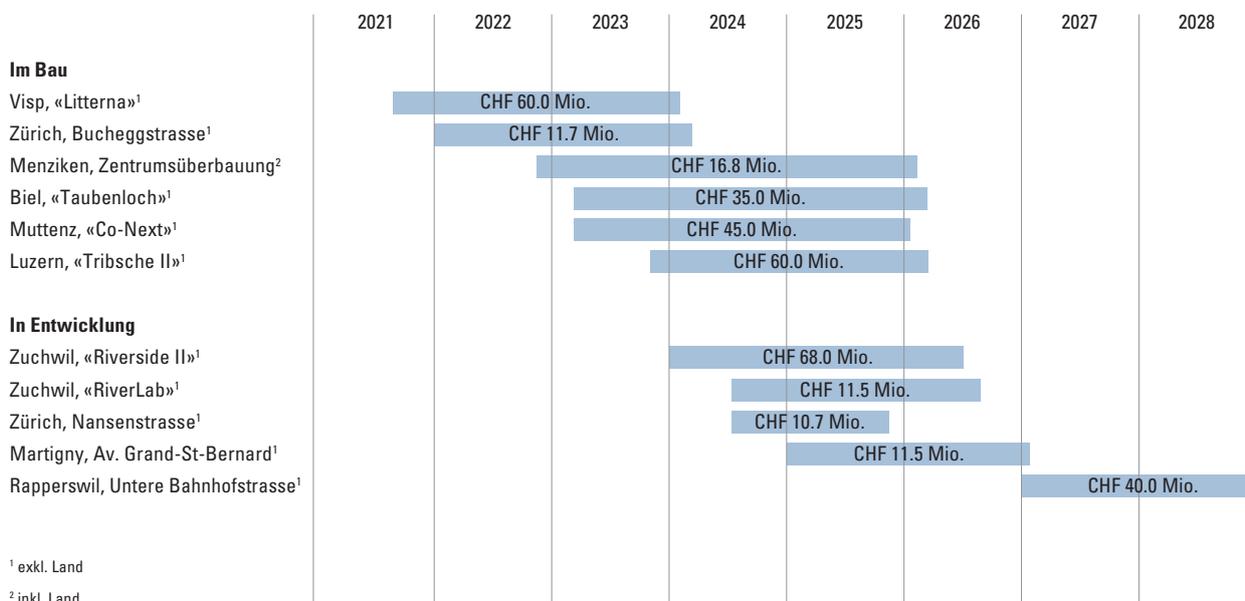
In Luzern wurde im Sommer 2023 die Baubewilligung für das Projekt Tribsche 2 erteilt und mit dem Rückbau des bestehenden Geschäftshauses wurde gestartet. Dem Geschäftshaus weicht einer Überbauung mit rund 89 Wohnungen (davon acht Atelierwohnungen), Retail- und Gewerbeanteil. Das Projekt strebt eine Minergie- sowie eine SNBS-Gold-Zertifizierung an. Die provisorische SNBS-Gold-Zertifizierung wurde bereits erteilt.

In Muttenz befindet sich das über 6000 m<sup>2</sup> grosse Baugrundstück, auf dem in den nächsten zwei Jahren 109 Wohnungen, zwei Verkaufsflächen, vier Büroflächen und Innen- und Aussenparkplätze entstehen.

Für den Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes an der Nansenstrasse in Zürich wurde im Sommer 2023 die Baueingabe eingereicht. An zentraler Lage in Zürich-Oerlikon entstehen sieben sehr hochwertige, loftartige Wohnungen und eine Gastrofläche.

Auf dem Areal «Riverside» in Zuchwil wurde die zweite Etappe «Wohnen» gestartet. Die Baueingaben für die weiteren Wohngebäude direkt an der Aare, die «RiverLofts» und das «RiverLab», sind erfolgt. Im vierten Quartal 2023 wurde mit dem Abbruch der Halle 329 begonnen. Der Baustart ist für das zweite Quartal 2024 geplant.

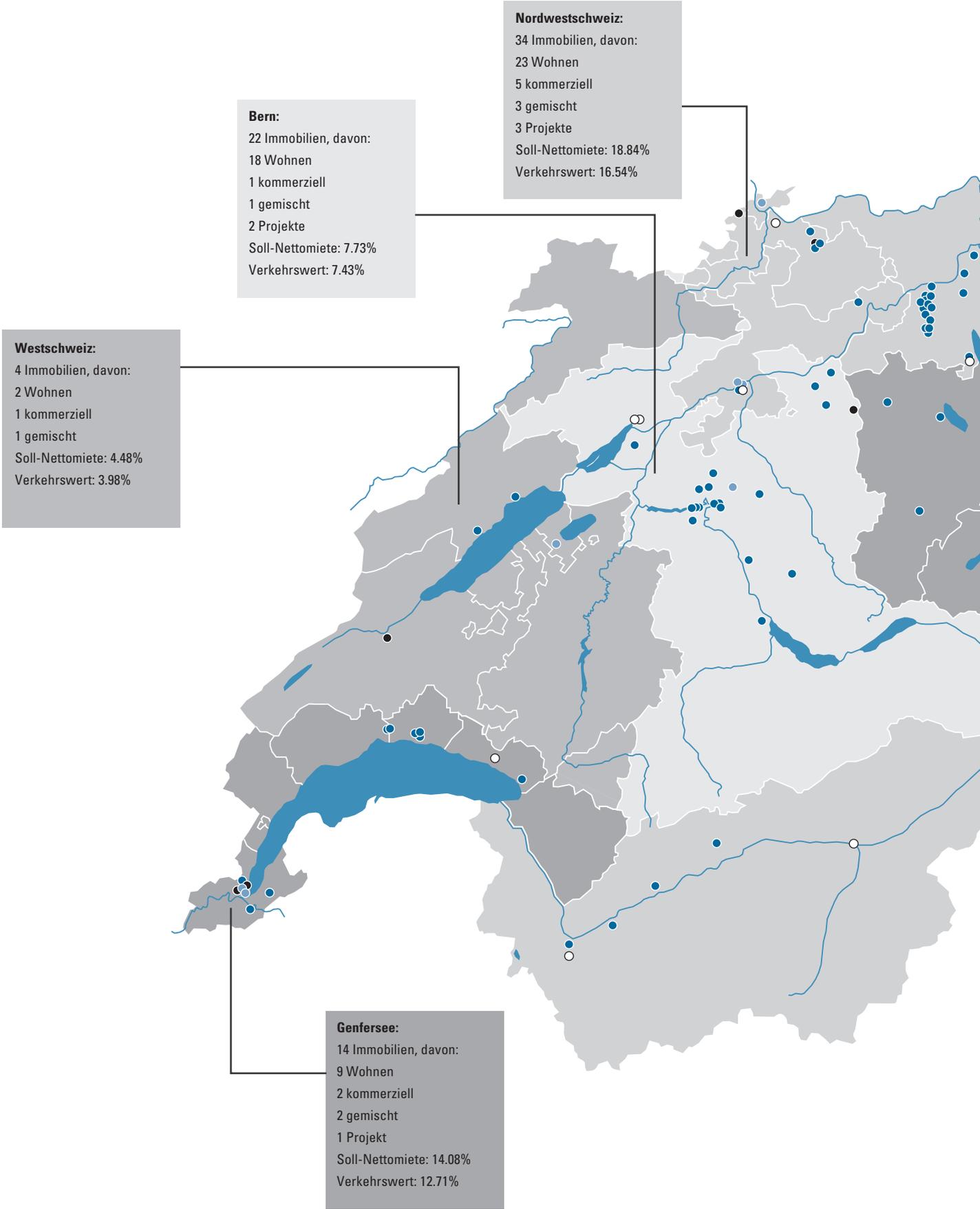
## PROJEKTPipeline

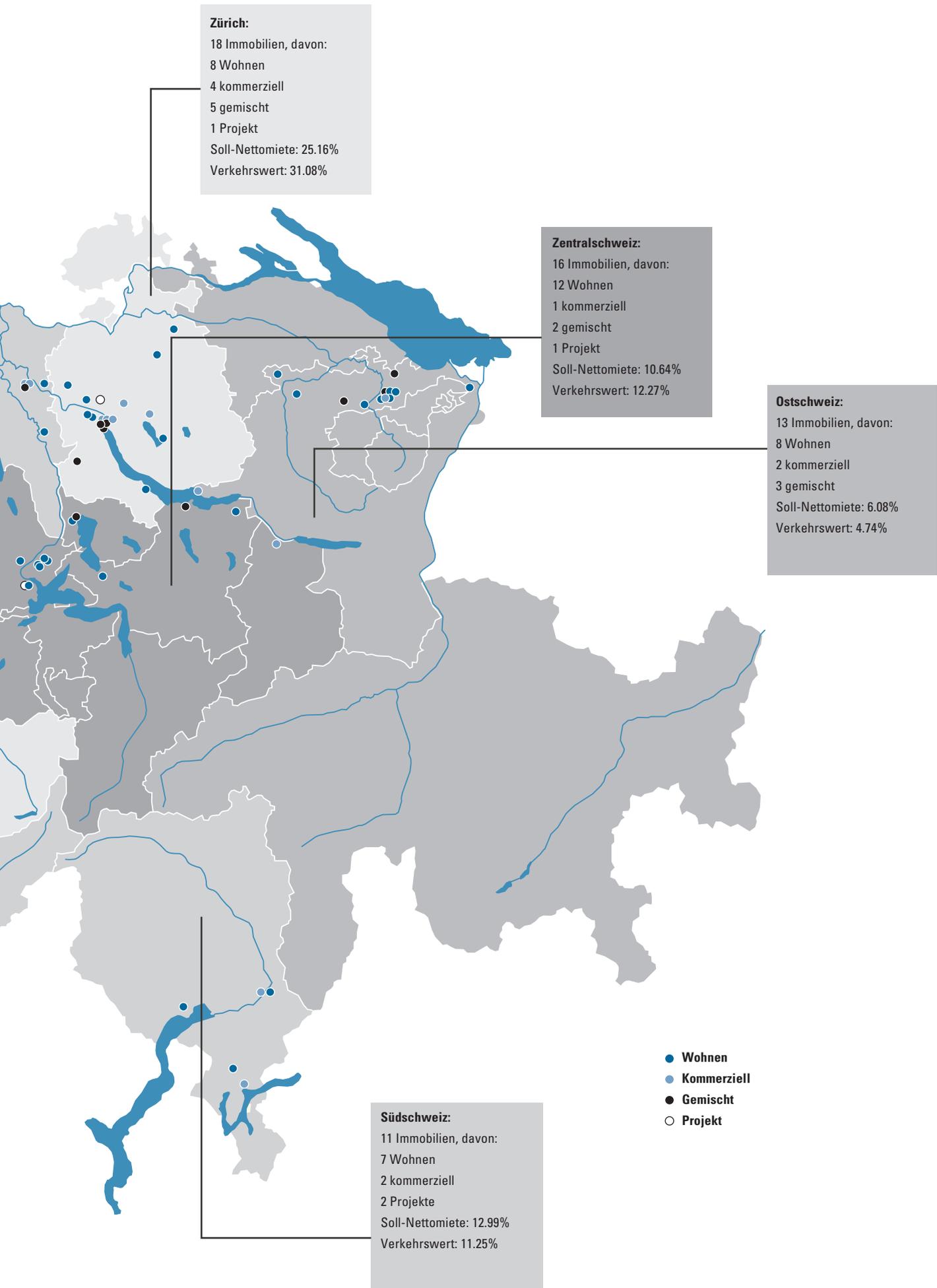






# PORTFOLIO (31.12.2023)





# GEOGRAFISCHE AUFTEILUNG

## 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

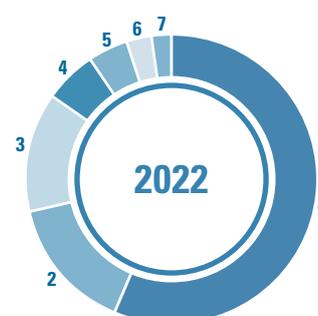
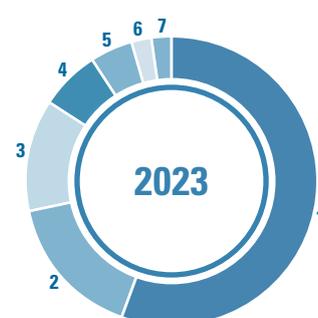
## LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR NACH VERKEHRSWERTEN

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>







# PROJEKTAUSWAHL

## VISP, LITTERNAWEG

(in Realisierungsphase seit Oktober 2021)



Projektvisualisierung «Litterna»

Das Quartier Litterna befindet sich in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof, zum Lonza-Areal sowie zum Zentrum der Stadt Visp. An dieser sehr guten Lage wird die Wohnüberbauung «Litterna» auf einer Gesamtfläche von 15700 m<sup>2</sup> entwickelt.

«Litterna» umfasst vier Gebäude mit 138 Mietwohnungen (1.5 bis 5 Zimmer), Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie einen Kindergarten. Das Projekt kommt zum richtigen Zeitpunkt – die Gemeinde Visp hat in den letzten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 20% verzeichnet. Die Investitionen des Life-Science-Konzerns Lonza in den Produktionsstandort haben viele Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland angezogen. Entsprechend gross ist der Bedarf an urbanem und attraktivem Wohnraum.

Die Überbauung hat eine elegante und ortsbezogene Setzung, einen gut durchmischten Wohnungsspiegel und einen besonders hochwertigen Aussenraum. Dieser stellt durch seine qualitative Begegnungszone zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen einen Mehrwert für das ganze Quartier dar. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Fernwärme.

Die Baustelle ist von beeindruckendem Ausmass. Die ersten beiden Gebäude am Litternaweg wurden im vierten Quartal 2023 abgenommen und die Mieter sind eingezogen.

### Allgemeine Informationen

Investitionsvolumen	CHF 60 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	4.1% (inkl. Land)
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen und Dienstleistungen im EG
Nutzfläche	ca. 11 400 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen und Dienstleistung
Realisierung	Q4 2021–Q1 2024

**ZÜRICH, BUCHEGGSTRASSE 130**  
(in Realisierungsphase seit Januar 2022)



Projektvisualisierung Bucheggstrasse

An der Bucheggstrasse in Zürich wird anstelle des bestehenden Wohngebäudes ein Ersatzneubau realisiert. Der Abriss ermöglicht eine bessere Ausnutzung und Verdichtung des Grundstücks. Die Liegenschaft liegt zentral in der Nähe des Bucheggplatzes. Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind in Gehdistanz erreichbar. Eine als Treffpunkt für die Bewohner vorgesehene Gartenanlage befindet sich strassenabgewandt hinter der Liegenschaft.

Es entstehen 24 Wohnungen im Eco-Living-Stil mit flexiblen Wohnungsgrundrissen. Beim Projekt wird insbesondere der Nachhaltigkeit in der Planung und Ausführung (Baumaterial, Energiequellen und Flexibilität) starkes Gewicht beigemessen. Dazu gehören unter anderem eine PV-Anlage, die Verwendung von Holz, nachhaltigem Beton, welcher CO<sub>2</sub> speichert, und eine nachhaltige Dämmung aus Abbruchmaterial. All dies konnte in einer Hybridbauweise kombiniert werden. Die Fassade zum Laubengang wird begrünt und es entsteht ein vielseitiger Innenhof. Das Gebäude hat die SNBS-Gold-Zertifizierung (Note 5.3) erhalten.

Die Arbeiten auf der Baustelle sind weit fortgeschritten und die Übergabe an die Mieter ist für Juni 2024 geplant. Der Vermietungsstand liegt bei fast 100%.

**Allgemeine Informationen**

Investitionsvolumen	CHF 11.7 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	5.6%
Projektidee	Entwicklungsprojekt mit Wohnungen
Nutzfläche	1 239 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen
Realisierung	Q1 2022–Q2 2024

**BIEL, TAUBENLOCH**  
(in Realisierungsphase seit Mai 2023)



Projektvisualisierung «Taubenloch»

Dort wo die Schüss aus der Taubenlochschlucht fliesst, begannen im Januar 2023 die Arbeiten für die Taubenloch-Überbauung in Biel. Es entsteht ein Hochhaus mit rund 70 hochwertigen Wohnungen auf 19 Stockwerken, mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss, direkt am Wasser gelegen. Weiter ist an der Schüss ein Park mit Feuerstelle geplant, der zu einem Begegnungsort für das ganze Quartier werden soll, sowie ein aufgewerteter Eingang in die Schlucht.

Als zweithöchstes Gebäude der Stadt Biel wird das «Taubenloch» für die Stadt Biel und die Region prägend sein. Das Quartier Bözingen ist flächenmässig der grösste Ortsteil Biels. Das Bözingerfeld ist einer der Top-Entwicklungsstandorte des Kantons Bern und des Jurasüdfusses. In unmittelbarer Nähe der geplanten Überbauung sind zahlreiche namhafte Unternehmen, wie zum Beispiel die Manufacture des Montres Rolex SA, der Multifunktionskomplex Tissot Arena sowie der Hauptsitz von Swatch angesiedelt. Die Innenstadt und der Bielersee sind in wenigen Autominuten oder bequem mit dem Bus erreichbar.

In Erarbeitung sind Nutzungsvarianten des zweiten viergeschossigen Gebäudes. Im Raum stehen Ideen für Kleinwohnungen, ein Hotel, aber auch betreute Seniorenwohnungen oder ein Pflegeheim. Parallel werden Partnerschaften für die verschiedenen Nutzungsvarianten evaluiert. Für die Zwischennutzung der freien Flächen sind Pop-up-Restaurants vorgesehen. Dies würde eine direkte Weiterführung des in Zuchwil aufgebauten und sehr erfolgreichen «RiverYards» an einem neuen Standort ermöglichen. Mit dem so gestalteten Freiraum soll ein Aufenthaltsort für die zukünftigen Bewohner und das ganze Quartier Bözingerfeld geschaffen werden.

**Allgemeine Informationen**

Investitionsvolumen	CHF 35 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	3.9% (inkl. Land)
Projektidee	Neues Quartierzentrum am Wasser im Entwicklungsschwerpunkt Bözingerfeld
Nutzfläche	5 100 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen und Gastronomie
Realisierung	2023–2025

**MUTTENZ, HOFACKERSTRASSE**  
(in Realisierungsphase seit Juni 2023)



Projektvisualisierung Muttenz

Zwischen dem Bahnhof Muttenz und der Fachhochschule Nordwest befindet sich das 6477 m<sup>2</sup> grosse Baugrundstück, auf dem in den nächsten zwei Jahren neuer Wohn- und Lebensraum entsteht. Folgendes Raumprogramm wird realisiert: 109 Wohnungen, Gewerbeflächen im Erd- und Mezzaningeschoss sowie Parkplätze. Die Wohnungen werden dem Zielpublikum entsprechend modern gestaltet. Ein innovatives Fertig-Nasszellen-Konzept mit individueller Farbgebung verleiht den Innenräumen ein identitätsstiftendes Element.

Das Umgebungskonzept sieht einen durchgängigen Aussenraum vor, in dem sich ein multifunktionaler Pavillon, der Urban Living Space (ULL), befindet. Der Pavillon soll aus upcycelten Materialien der ursprünglichen Gebäude erstellt und mit innovativen Programmen bespielt werden.

Die innovative Überbauung wurde vom renommierten, internationalen Architekturbüro Oppenheim Architecture geplant. Die städtebaulich ansprechenden Volumina entsprechen hohen Nachhaltigkeitsstandards (SNBS-Gold-Standard). Zudem wird eine Photovoltaikanlage und eine Infrastruktur für E-Mobilität realisiert. Zurzeit wird die Sanierung der Altlasten abgeschlossen und die Bodenplatte betoniert. Die Überbauung soll bis Ende 2025 bezugsbereit sein.

**Allgemeine Informationen**

Investitionsvolumen	CHF 45 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	5.6%
Projektidee	Neubauprojekt mit 3 Wohnblöcken, 109 Wohnungen und Gewerbeflächen
Nutzfläche	8024 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen
Realisierung	Q2 2023–Q4 2025

**LUZERN, TRIBSCHE 2**  
(in Realisierungsphase seit Q3 2023)



Projektvisualisierung «Tribsche 2»

Ende Oktober 2020 hat die intensive Planung für die zweite Etappe des Entwicklungsprojekts «Tribsche» begonnen. Nach dem Abbruch des bestehenden Geschäftshauses entsteht neu eine Überbauung mit rund 89 Wohnungen in hoher Qualität, dazu 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 einem Food-Discounter bereits vor.

Es wird eine SNBS-Zertifizierung mit Hybridbauweise aus Holz und Beton angestrebt. Weiter erfolgt die Installation einer PV-Anlage sowie einer Heizung mit Seewasser. Das provisorische SNBS-Gold-Zertifikat mit der Note 5.3 liegt vor.

Die Vorbereitungsarbeiten für den Rückbau des bestehenden Bürogebäudes haben Ende September 2023 begonnen. Im Juni 2024 startet die Ausführung des Hochbaus. Der Bezug ist für das zweite Quartal 2026 geplant.

**Allgemeine Informationen**

Investitionsvolumen	ca. CHF 60 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	5.0%
Projektidee	Ersatzneubau für bestehendes Bürogebäude
Nutzfläche	9056 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen, Retail und Dienstleistung
Realisierung	Q3 2023–Q2 2026

**ZUCHWIL, «RIVERSIDE AREAL»**  
 (2. Etappe «Wohnen» in Realisierungsphase ab Januar 2024)



Projektvisualisierung «Riverside Living II»

Nach der Fertigstellung der ersten Bauetappe im Herbst 2022 beginnt nun der Bau der zweiten Etappe. Das Interesse an den geplanten 95 Wohnungen und ca. 17 Gewerbe- oder Büroeinheiten sowie einem Gemeinschaftsraum ist gross. An der Kombination Wohnen, Arbeiten und verkehrsberuhigtem Quartierleben wird auch in der zweiten Investitionsetappe festgehalten. Die «RiverLofts» vereinen Wohnen und Arbeiten im gleichen Gebäude. Die alte Industriehalle wird neu aufgebaut. Darüber entstehen Wohnungen mit flexiblen Grundrissen in Holzbauweise.

Eine wichtige Rolle kommt dabei auch dem Projekt «RiverLab» zu. Die ehemalige Energiezentrale wird ein neues Kleid bekommen. Dank der attraktiven neuen «Verpackung» mit gebrauchten Überseecontainern verbunden mit einer Aufstockung wird dieses spezielle Gebäude im Sinn und Geist weiterhin eine «Energiezentrale» bleiben. Die energietechnische Sanierung katapultiert das fast 80 Jahre alte Gebäude ins 21. Jahrhundert. Das Eventlokal im Erdgeschoss, die beiden Bürogeschosse im ersten und zweiten Obergeschoss sowie das edle Rooftop-Restaurant sind teilweise an bereits jetzt auf dem Areal ansässige, erfolgreiche Firmen vermietet.

Mit dem Erstellen zwei weiterer Gebäude direkt am Wasser soll die hohe Attraktivität der «Waterfront» nochmals übertroffen werden. Angestrebt wird hier eine Kombination aus edler Innenausstattung mit marktgerechtem Wohnungsmix. Die Fertigstellung der zweiten Etappe ist für 2026 geplant.

Um diese Erfolgsstory weiterzuführen, wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zwischenzeitlich ein Architekturwettbewerb für «Living III» gestartet.

**Allgemeine Informationen**

Investitionsvolumen	ca. CHF 68 Mio. (exkl. Land)
Rendite (on cost)	4.0%
Projektidee	Transformation bestehendes Industrieareal in ein Wohn- und Arbeitsquartier
Nutzfläche	15 000 m <sup>2</sup>
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Büro und Gastronomie
Realisierung	2023–2026





# KENNZAHLEN «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2023	31.12.2022
Valorennummer	Nummer	26 362 735	26 362 735
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	33 248	243 813
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	12 364	2 363
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	2 046 135	2 025 251
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1 335.29	1 315.72
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	1 345.97	1 326.25
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	1 308.58	1 305.20
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF Mio.	3 927.7	3 666.7
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	3 945.2	3 684.6
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	2 732.2	2 664.7
Fremdfinanzierungsquote	%	27.76	24.59
Fremdkapitalquote	%	30.75	27.68
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.71	2.43
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.49	0.84
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	2.75/4.03	2.61/3.63
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	2.05–4.60	1.80–4.50
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	3.33–5.91	2.82–5.55
<b>Renditeangaben</b>			
Ausschüttung	CHF	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.49	4.15
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.39	3.04
Anlagerendite	%	1.49	4.15
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	75.30	74.55
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	0.46	0.46
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	0.65	0.64
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Nettoertrag	CHF Mio.	87.8	85.4
Mietzinseinnahmen	CHF Mio.	134.5	108.6
Mietausfallquote	%	2.00	2.45
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT)	Jahre	8.24	5.63

**JAHRESRECHNUNG**

**ANLAGEGRUPPE  
«SPA IMMOBILIEN  
SCHWEIZ»**

# VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		8 634	1 025
Kurzfristige Forderungen		6 518	13 014
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 143	3 659
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>17 295</b>	<b>17 698</b>
Aktien und sonstige Beteiligungswertpapiere und -rechte		200	200
Angefangene Bauten (inkl. Land)	2	230 276	185 882
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	3 697 473	3 480 804
<b>Anlagevermögen</b>		<b>3 927 949</b>	<b>3 666 886</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>3 945 244</b>	<b>3 684 584</b>
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		20 722	8 944
Passive Rechnungsabgrenzungen		25 672	26 228
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	1 090 359	901 541
Latente Steuern	1	76 303	83 200
<b>Fremdkapital</b>		<b>1 213 056</b>	<b>1 019 913</b>
<b>Nettovermögen</b>		<b>2 732 188</b>	<b>2 664 671</b>
<b>Ansprüche</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		2 025 251	1 783 801
Veränderungen im Berichtsjahr		20 884	241 450
<b>Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>2 046 135</b>	<b>2 025 251</b>
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 292.38	1 273.55
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		42.92	42.17
<b>Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF</b>		<b>1 335.29</b>	<b>1 315.72</b>
Ausschüttung in CHF		–	–
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF</b>		<b>1 335.29</b>	<b>1 315.72</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		2 664 671	2 253 467
Zeichnungen		43 746	308 008
Rücknahmen		– 16 268	– 2 985
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		40 039	106 181
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>2 732 188</b>	<b>2 664 671</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Soll-Mietertrag	4	137 259	111 322
Minderertrag Leerstand	4	– 2 436	– 2 975
Inkassoverlust auf Mietzinsen	4	– 315	246
<b>Mietertrag netto</b>		<b>134 508</b>	<b>108 593</b>
Instandhaltung		– 6 148	– 4 476
Instandsetzung		263	5
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>– 5 885</b>	<b>– 4 471</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		– 1 101	– 477
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		– 2 978	– 2 996
Versicherungen		– 1 342	– 914
Bewirtschaftungshonorare		– 4 181	– 3 333
Vermietungs- und Insertionskosten		– 446	– 316
Steuern und Abgaben		– 1 861	– 1 858
Übriger operativer Aufwand		– 1 451	– 1 213
<b>Operativer Aufwand</b>		<b>– 13 360</b>	<b>– 11 107</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>115 263</b>	<b>93 015</b>
Aktivzinsen		22	– 5
Übrige Erträge	6	461	835
Vertriebskosten		– 156	– 386
<b>Sonstige Erträge</b>		<b>327</b>	<b>444</b>
Hypothekarzinsen	3	– 13 974	– 4 073
Sonstige Passivzinsen		– 11	– 2
Baurechtszinsen		– 512	– 371
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>– 14 497</b>	<b>– 4 446</b>
Geschäftsführungshonorar	5	– 12 352	– 11 164
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	– 460	– 319
Entschädigung Stiftungsrat	5	– 301	– 262
Übriger Verwaltungsaufwand	5	– 413	– 386
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>– 13 526</b>	<b>– 12 131</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		379	8 641
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		– 134	– 119
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		<b>245</b>	<b>8 522</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>87 812</b>	<b>85 404</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		– 3 827	– 16
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>83 985</b>	<b>85 388</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		– 51 385	26 509
Veränderungen latente Steuern	1	7 439	– 5 716
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern</b>		<b>– 43 946</b>	<b>20 793</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>		<b>40 039</b>	<b>106 181</b>

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag der Berichtsperiode		87 812	85 404
Vortrag des Vorjahres		–	–
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>		<b>87 812</b>	<b>85 404</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–87 812	–85 404
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		–	–







# ANHANG «SPA IMMOBILIEN SCHWEIZ»

## 1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

### 1.1 ÄNDERUNG DER RECHNUNGSLEGUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Keine Änderung.

### 1.2 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

### 1.3 IMMOBILIENGESSELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

HFS Mountain GmbH, Olten; HFS Lake GmbH, Olten

Das Stammkapital der Immobiliengesellschaften gehört zu 100% der Swiss Prime Anlagestiftung, SPA Immobilien Schweiz. Der Stimmenanteil beträgt 100%.

### 1.4 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN ZU DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2023:

Nr.	Anlagegruppe	Bezeichnung der Anlage	Valor	Einheit	Stück/ Nominal	Netto- vermögen der Anlagegruppe	Position in % des Netto- vermögens	Anforderung	Begründung der Anlage
1	SPA Immobilien Schweiz	Parking AG Solothurn	217 444	CHF 1 000	200	2 732 188	0.007%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Pflichtkauf aufgrund einer Verfügung der Stadt Solothurn. Beim Erwerb von Liegenschaften in der autofreien Altstadt Solothurn ist der Käufer verpflichtet, Aktien der Parking AG Solothurn zu kaufen. Die Höhe der Beteiligung ist abhängig vom Parkplatzbedarf der jeweiligen Liegenschaft.
2	SPA Immobilien Schweiz	HFS Mountain GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 732 188	2.989%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.
3	SPA Immobilien Schweiz	HFS Lake GmbH	n/a	CHF 1 000	20	2 732 188	1.468%	Gemäss Anlagerichtlinien sind Anlagen in Aktien, die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, nicht zugelassen.	Stammkapital der GmbH ist zu 100% im Eigentum der Swiss Prime Anlagestiftung, Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz, und wird zu 100% durch diese kontrolliert. Einziger Zweck der Gesellschaft ist das Halten der Immobilie.

Gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV darf der Verkehrswert einer Liegenschaft höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. In der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» überschreitet die Liegenschaft «Leuenhof» an der Bahnhofstrasse 32 in Zürich mit einem Marktwert von CHF 591.4 Mio. (CHF 576.9 Mio.) diese Limite zurzeit um rund 0.1% (0.7%). Das kontinuierliche Wachstum durch Akquisitionen und Entwicklungsprojekte wird das mögliche Klumpenrisiko weiter reduzieren. Die Liegenschaft «Leuenhof» weist aufgrund der Lage und der langfristigen Vermietung an einen Ankermieter sowie der drei Vermietungserfolge im Jahr 2021 ein tiefes Risikoprofil auf. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch Wachstum der Anlagegruppe bis zum 28. September 2024 abgebaut werden kann. Die OAK BV hat dies mit Schreiben vom 28. Oktober 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen.

## 2 IMMOBILIEN

### Anlagespiegel

in CHF 1 000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
<b>Total per 01.01.2022</b>	<b>258 910</b>	<b>2 706 115</b>	<b>2 965 025</b>
Käufe	12 958	550 278	563 236
Folgeinvestitionen	71 408	40 842	112 250
Umklassierungen	- 170 830	170 830	-
Verkäufe	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	13 436	12 739	26 175
<b>Total per 31.12.2022</b>	<b>185 882</b>	<b>3 480 804</b>	<b>3 666 686</b>
Käufe	26 090	242 543	268 633
Folgeinvestitionen	61 763	38 189	99 952
Umklassierungen	- 46 340	46 340	-
Verkäufe	-	- 55 899	- 55 899
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2 881	- 54 504	- 51 623
<b>Total per 31.12.2023</b>	<b>230 276</b>	<b>3 697 473</b>	<b>3 927 749</b>

### Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2023 in CHF 1 000
<b>Wohnbauten (Direktvermietung)</b>		
Nebikon, Luthernmatte 1a, 1b <sup>1</sup>	01.07.2023	10 310
Oftringen, Säliblickstrasse 21 <sup>1</sup>	01.07.2023	4 177
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3b	01.07.2023	5 137
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a <sup>1</sup>	01.07.2023	4 893
Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 62, 64 <sup>1</sup>	01.07.2023	6 742
Bazenheid, Neugasse 31-33	01.12.2023	23 980
<b>Total Wohnbauten (Direktvermietung)</b>		<b>55 239</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		
Zürich, Hagenholzstrasse 83-85b	01.04.2023	103 170
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>103 170</b>
<b>Gemischte Bauten</b>		
Cham, Lorzenparkstrasse 2-16	19.04.2023	84 110
<b>Total gemischte Bauten</b>		<b>84 110</b>
<b>Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>		
Muttenz, Hofackerstrasse 12, 14	22.06.2023	51 050
<b>Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>		<b>51 050</b>
<b>Total Käufe</b>		<b>293 569</b>

<sup>1</sup> Übernahme im Rahmen einer Sacheinlage

## Verkäufe

Ort, Adresse	Verkaufsdatum	Verkehrswert per 31.12.2022 in CHF 1 000
<b>Wohnbauten (Direktvermietung)</b>		
St. Gallen, Otmarstrasse 21	01.09.2023	1 959
<b>Total Wohnbauten (Direktvermietung)</b>		<b>1 959</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		
Genf, Place de Cornavin 10	01.12.2023	31 500
Wil, Bronschhoferstrasse 2, 2a	01.12.2023	22 440
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>53 940</b>
<b>Total Verkäufe</b>		<b>55 899</b>

## 3 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 1.49% (0.84%).

### Fälligkeit der Hypothekarschulden

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
< 1 Jahr	445 000	434 192
1 – 3 Jahre	190 000	175 000
3 – 5 Jahre	180 000	80 000
5 – 10 Jahre	274 173	210 925
> 10 Jahre	–	–
<b>Total Hypothekarschulden (nominal)<sup>1</sup></b>	<b>1 089 173</b>	<b>900 117</b>

<sup>1</sup> Die hier angegebenen Werte entsprechen den Nominalwerten der Hypotheken. In der Vermögensrechnung werden die im Rahmen einer Akquisition übernommenen Hypotheken zum Marktwert ausgewiesen.

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 2.71 (2.43) Jahre.

## 4 MIETERTRAG

### Mietertrag pro Mieter grösser als 4%

Mieter (Anteil >4%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2023 Anteil in %	31.12.2022 Anteil in %
Sommet Education Sàrl	Glion, Crans-Montana	9.78	10.64
Tertianum	Diverse	7.44	8.04
Migros	Diverse	6.93	7.24
Banque Pictet & Cie SA	Zürich	4.52	4.77

## Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Soll-Mietertrag in CHF 1 000	Anteil in %	Soll-Mietertrag in CHF 1 000	Anteil in %
< 1 Jahr <sup>1</sup>	58 852	42.26	49 584	40.30
1 – 3 Jahre	13 455	9.66	8 719	7.09
3 – 5 Jahre	10 320	7.41	11 288	9.17
5 – 10 Jahre	24 788	17.80	21 569	17.53
> 10 Jahre	31 860	22.87	31 878	25.91
<b>Total</b>	<b>139 274</b>	<b>100.00</b>	<b>123 038</b>	<b>100.00</b>

<sup>1</sup> Inkl. unbefristeter Mietverträge

## 5 VERWALTUNGS-AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Geschäftsführungshonorar	– 12 352	– 11 164
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 460	– 319
Entschädigung Stiftungsrat	– 301	– 262
Übriger Verwaltungsaufwand	– 413	– 386
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>– 13 526</b>	<b>– 12 131</b>

Das Geschäftsführungshonorar beinhaltet die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG (inkl. Entschädigung des Geschäftsführers) und die Zahlungen an die Depotbank.

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrates beinhaltet die Honorare des Stiftungsrates, des Finanz- und Risikokomitees und der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz». Die Honorare des Stiftungsrates sowie des Finanz- und Risikokomitees werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2023 fanden 10 (12) Stiftungsratssitzungen und Sitzungen der Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz» sowie 5 (5) Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

## 6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

## 7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGS-ENTSCHÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2023 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen ausbezahlt.

## 8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2023 effektiv	2023 maximal	2022 effektiv	2022 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.29 <sup>1</sup>	0.29	0.31 <sup>2</sup>	0.32
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	1.50	1.50	1.50	1.50
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.13	1.25	0.98	1.25
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	0.95	1.25	n/a	1.25
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	3.11	5.00	3.07	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	2.50	0.80	1.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	0.80	2.50	0.80	1.00
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.021	0.03	0.021	0.03

<sup>1</sup> Reduktion von 0.30% auf 0.29% p.a. seit dem 1.1.2023

<sup>2</sup> Reduktion von 0.31% auf 0.30% p.a. seit dem 1.7.2022

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

## 9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

### Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen.

### Anleger

Die Stiftung hat bei einem Anleger Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen aufgenommen:

– Hypothekarkredit über CHF 100 Mio. vom 01.11.2020 bis 31.10.2025 zu 0.22% p.a.

## 10 SACHEINLAGEN VON PENSIONS-KASSEN

Per 15. Juni 2023 wurde von der Personalvorsorgestiftung Müller Martini ein Immobilienportfolio gegen Ausgabe von Anteilen der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» erworben. Nutzen und Gefahr ging per 1. Juli 2023 auf die Swiss Prime Anlagestiftung über. Das Portfolio besteht aus vier Wohnliegenschaften. Der Übernahmepreis von CHF 26 Mio. wurde durch Ausgabe von 19649 Ansprüchen an der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» getilgt. Die Berechnung der Anzahl Ansprüche erfolgte anhand des Nettovermögens im Sinne von Art. 41 Abs. 1 ASV der Anlagegruppe per Stichtag 30. Juni 2023. In Übereinstimmung mit dem Reglement wurde für diese Sacheinlage keine Ausgabekommission erhoben. Die Bewertung der eingebrachten Liegenschaften wurde durch zwei unabhängige Schätzungsexperten beurteilt.

## 11 DERIVATE

Keine

## 12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Grundstückkäufe	–	101 000
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	292 569	243 899
<b>Total zukünftige vertragliche Zahlungsverpflichtungen</b>	<b>292 569</b>	<b>344 899</b>

## 13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

## 14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	3 089 729	2 824 242
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	1 774 648	1 599 338
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	1 089 173	900 117

## 15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallquote	2.00	2.45
Fremdfinanzierungsquote	27.76	24.59
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.30	74.55
Betriebsaufwandquote $TER_{ISA}$ (GAV)	0.46	0.46
Betriebsaufwandquote $TER_{ISA}$ (NAV)	0.65	0.64
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.49	4.15
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.39	3.04
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	1.49	4.15
Cashflow-Rendite <sup>1</sup>	3.26	3.34
Wertänderungsrendite <sup>1</sup>	-1.77	0.81
Volatilität <sup>2</sup>	1.15	0.64
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	2.75/4.03	2.61/3.63
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.05-4.60	1.80-4.50
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.33-5.91	2.82-5.55

<sup>1</sup> Ungeprüft, da keine Kennzahl gemäss Fachinformation KGAST

<sup>2</sup> Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten  $TER_{ISA}$  (GAV) und  $TER_{ISA}$  (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

## 16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2023 (Bilanzstichtag) und dem 11. April 2024 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





# BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung  
Martin-Distell-Strasse 9  
4601 Olten

Zürich, 23. Januar 2024

## Bewertungsbericht Swiss Prime Anlagestiftung – Immobilien Schweiz per 31. Dezember 2023

### 1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2023 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

### 2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

### 3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

### 4 Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2023 wie folgt:

– 122* Bestandesliegenschaften	CHF 3'697'473'000
– 10* Entwicklungsliegenschaften	CHF 230'276'000
<b>132* Liegenschaften<sup>1</sup> total</b>	<b>CHF 3'927'749'000</b>

### 5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG  
Zürich, 23. Januar 2024

  
Nico Müller, MRICS  
Partner

  
Ariana Viola  
Manager

<sup>1</sup> \* Die Bestandesliegenschaft in Crans Montana (8090) wird auf zwei Bewertungen aufgeteilt, somit handelt es sich effektiv um eine Liegenschaft. Weiter ist die Entwicklungsliegenschaft 8064b mit der Bestandesliegenschaft 8064 verbunden, es handelt sich ebenso effektiv um eine Liegenschaft, die unter den Bestandesliegenschaften geführt wird. Entsprechend sind es somit total 134 Bewertungen.

# OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2023

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 <sup>2</sup>	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
<b>Wohnbauten (Direktvermietung)</b>										
Aarau, Dammweg 5, 5b	1 770	2 777	1971/2022	01.07.2022	A	15 380	511	49	9.5	462
Ascona, Via Prà di Vizi 6, 8	2 506	3 243	2019	06.06.2017	A	15 880	655	70	10.7	585
Au SG, Nollenhornstrasse 10, 12, 14	4 276	5 313	2010	01.01.2019	A	21 460	864	7	0.8	857
Bazenheid, Neugasse 31, 31a, 31b, 33	5 634	7 426	2010	01.12.2023	A	23 980	100	–	–	100
Bern, Giacomettistrasse 27, 27b	739	801	1956	01.11.2018	A	4 620	153	–	–	153
Bern, Laubeggstrasse 141	445	288	1945	01.11.2018	A	2 733	127	18	14.2	109
Bern, Mutachstrasse 19	386	426	1922	01.11.2018	A	3 822	110	1	1.2	109
Bern, Ochsenbeinstrasse 8	555	630	1947	01.11.2018	A	4 182	99	35	35.7	64
Bern, Ostring 77	444	266	1945	01.11.2018	A	2 495	114	9	7.5	105
Bern, Zelgstrasse 21	437	569	1951	01.11.2018	A	3 084	94	–	–	94
Boll, Unterer Strassackerweg 3, 5, 7, 9, 11, 13	2 736	6 008	1992	31.12.2020	A	12 740	557	61	10.9	496
Brittnau, Glurilmattweg 2, 4, 6, 8	2 100	2 821	1972	01.07.2022	A	8 743	356	–	0.1	355
Buchrain, Fluhmattstrasse 2, 2a	1 072	1 687	1963	01.07.2022	A	5 425	184	6	3.0	178
Buchrain, Kirchbreiteweg 1, 1a, 10, 10a	2 144	4 034	1963	01.07.2022	A	11 120	367	7	2.0	360
Buttikon, Kantonstrasse 50, 52a–o, 54	14 461	19 182	2014	01.01.2019	A	79 400	2 929	31	1.0	2 898
Conthey, Rue du Collège 20, 22, 24	3 611	4 778	1987	01.01.2019	A	9 847	507	67	13.3	440
Dinhard, Welsikerstrasse 22, 26	2 126	3 015	2018	01.04.2019	A	16 200	544	–	0.1	544
Ebikon, Eschenweg 2, 4, 6, 8	2 055	4 808	1969	01.07.2022	A	8 649	344	–	–	344
Ebikon, Höchweidstrasse 9	1 347	2 200	1982	01.07.2022	A	4 604	204	–	–	204
Emmenbrücke, Gersagstrasse 41, 43	1 142	2 410	1984	01.07.2022	A	7 107	258	7	2.5	252
Fällinsdorf, Hammerstrasse 2, 4	4 240	3 064	1993	01.01.2019	A	27 740	994	156	15.7	838
Genève, Chemin du Champ-Baron 8, 10, 12	6 277	5 132	1986	01.11.2018	A	75 720	2 262	75	3.3	2 186
Goldau, Parkstrasse 26, 28	2 358	1 879	1968	31.12.2020	A	15 650	588	5	0.8	583
Hünenberg, Wartenstrasse 1a–c	3 203	4 939	1973	01.07.2022	A	21 150	606	18	3.0	588
Langenthal, Belchenstrasse 17, 19	1 520	2 660	1976	01.07.2022	A	6 410	272	8	3.1	263
Langnau b. Reiden, Mattenweg 15–19, 27–31	4 108	9 537	1993	01.07.2022	A	13 880	595	15	2.4	580
Lausanne, Avenue des Oiseaux 15/17	2 274	1 030	1972	01.06.2022	A	24 140	729	7	0.9	722
Lausanne, Chemin des Lys 14	1 259	958	1966	01.06.2022	A	11 400	366	2	0.5	364
Lausanne, Rue du Maupas 61/63, 65/67	3 123	2 471	1956	01.06.2022	A	32 700	989	14	1.4	975
Lenzburg, Neuhofstrasse 20, 22, 24	1 338	2 459	1960	31.12.2020	A	7 200	283	11	4.0	271
Liefelfeld, Fuchsweg 12	444	447	1961	01.11.2018	A	2 760	89	–	–	89
Liestal, Gestadeckplatz 6	1 585	409	1938	01.12.2017	A	8 087	338	65	19.2	273
Luzern, Tribtschenstr. 62/62a–62d/Geissensteinring 43	12 855	6 304	2021	01.10.2015	A	132 570	4 036	68	1.7	3 967
Lyss, Libellenweg 1	1 800	2 169	1985	01.07.2022	A	7 148	245	3	1.4	242
Madiswil, Untergässli 19	1 098	1 926	1974	01.07.2022	A	4 013	172	3	2.0	169
Manno, Via Norello 17a	2 429	2 922	2008	01.10.2017	A	11 230	489	28	5.7	461
Menziken, Eichenstrasse 1, 2	2 417	875	1991	01.07.2022	A	8 320	404	40	9.9	364
Nebikon, Luthernmatte 1a+b	1 834	3 396	2014	01.07.2023	A	10 310	191	31	16.2	160
Neuchâtel, Rue des Usines 37, «La Residence»	2 509	1 505	2016	01.03.2018	A	27 930	1 113	74	6.6	1 040
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 10, 12	2 914	5 272	1972/1981	01.07.2022	A	14 400	470	10	2.0	460
Oftringen, Obristweg 8–18	3 960	5 298	1986	01.07.2022	A	12 960	520	3	0.7	517
Oftringen, Säliblickstrasse 21	981	2 216	1978	01.07.2023	A	4 177	83	–	0.2	83
Otelfingen, Bodenackerstrasse 12, 14, 16, 18, 20	2 608	4 903	1981	01.07.2022	A	12 290	428	14	3.2	415
Reiden, Renzligenstrasse 3, 3a	1 275	558	1984	01.07.2023	A	5 137	110	1	1.3	108
Reiden, Renzligenstrasse 9, 9a	1 381	526	1983	01.07.2023	A	4 893	107	6	6.1	101

<sup>1</sup> A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum

<sup>2</sup> Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Verkehrswert in CHF 1000	Soll-Mietertrag in CHF 1000 <sup>2</sup>	Mietausfälle in CHF 1000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1000
<b>Riedikon-Uster, Alte Blindenholzstrasse 1, 3, 5/</b>										
Blindenholzstrasse 71, 73, 75	4548	5548	1995	01.08.2021	A	31650	1105	8	0.8	1097
<b>Schlieren, Einzelglistrasse 8, 10, 12</b>	1881	3687	1982	01.07.2022	A	19600	241	16	6.5	225
<b>Schöpfheim, Mülipark 1, 3, 5, 7, 15</b>	4745	5364	2012	01.01.2021	A	20140	938	62	6.6	876
<b>St. Gallen, Brühlbleichstrasse 10</b>	498	143	< 1920	15.11.2015	A	3066	109	8	7.1	102
<b>St. Gallen, Iddastrasse 22</b>	773	688	1920	01.02.2016	A	3562	116	5	4.3	111
<b>St. Gallen, Konkordiastrasse 12</b>	543	266	1920	01.07.2016	A	4452	153	4	2.6	150
<b>St. Gallen, Linseühlstrasse 35</b>	582	242	< 1920	15.11.2015	A	3811	144	7	4.7	137
<b>St. Gallen, Otmarstrasse 21</b>				verkauft			47	5	10.8	42
<b>St. Gallen, Untere Kräzern 2, 2a, 2b</b>	1776	3522	2010	15.11.2015	A	6944	286	3	1.1	282
<b>Strengelbach, Sonnenrainweg 4, 6</b>	1296	1371	1970	01.07.2022	A	4875	204	–	–	204
<b>Thônex, Route de Jussy</b>	7418	14335	2022	04.12.2015	A	77830	2551	10	0.4	2541
<b>Thun, Neumattstrasse 21, 23</b>	1776	2200	1978	31.12.2020	A	8697	341	9	2.7	332
<b>Trimbach, Baslerstrasse 81</b>	1169	918	1960	01.12.2015	A	5959	262	13	5.0	249
<b>Urtenen-Schönbühl, Holzgasse 27, 29, 31</b>	1655	2443	1987	31.12.2020	A	7854	355	28	8.0	326
<b>Vessy, Chemin des Bûcherons 10, 10a</b>	1745	3664	2010	15.02.2019	B	10180	646	13	2.0	633
<b>Wädenswil, Oberdorfstrasse 28, 30</b>	508	887	1901	01.06.2019	A	3102	89	1	1.0	88
<b>Wanzwil, Jurastrasse 33, 34</b>	1392	1235	1974	01.07.2022	A	3941	232	24	10.4	208
<b>Wichtrach, Rütliweg 14, 16</b>	1333	2544	1982	31.12.2020	A	5290	232	15	6.6	217
<b>Widen, Bellikonerstrasse 221, 223, 225</b>	1944	3879	1972	01.01.2019	A	11120	417	3	0.7	414
<b>Wil SG, Marktgasse 41</b>	368	119	1920	01.02.2016	A	1554	61	6	9.9	55
<b>Windisch, Kestenbergstrasse 12, 14, 16, 18</b>	1624	2879	1959	01.01.2019	A	7905	327	2	0.7	325
<b>Worblaufen, Altikofenstrasse 6, 8, 10</b>	1142	2606	1989	31.12.2020	A	5909	225	25	11.3	199
<b>Würenlos, Feldstrasse 10, 12</b>	1535	1945	1988	01.01.2019	A	8717	302	–	0.2	301
<b>Zofingen, Gottfried-Keller-Strasse 7, 9, 11</b>	2376	3486	1974	01.07.2022	A	10500	409	4	0.9	405
<b>Zofingen, Gotthelfstrasse 13</b>	609	2037	1968	01.07.2022	A	2858	96	4	4.5	92
<b>Zofingen, Henzmannstrasse 31, 33</b>	1243	4024	1974	01.07.2022	A	6645	250	19	7.6	231
<b>Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 62, 64</b>	1132	2497	1965	01.07.2023	A	6742	119	2	1.3	118
<b>Zofingen, Obere Mühlemattstrasse 72, 74</b>	1160	2362	1964	01.07.2022	A	5524	190	4	2.1	186
<b>Zuchwil, Riverside, Neubau 1. Etappe</b>	12112	12200	2022	01.12.2015	A	77050	3088	16	0.5	3073
<b>Zürich, Hardaustasse 19, 21, 23</b>	2170	968	1910	01.06.2019	A	22940	596	7	1.2	589
<b>Zürich, Naphtastrasse 4, 6, 8/Maschinenstrasse 11, 13</b>	14294	7248	2015	01.12.2015	A	189980	5301	15	0.3	5286
<b>Total Wohnbauten (Direktvermietung)</b>	<b>195122</b>	<b>240844</b>				<b>1342083</b>	<b>44988</b>	<b>1367</b>	<b>3.0</b>	<b>43621</b>
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>										
<b>Bellinzona, Via San Gottardo 99, 99a, 99b</b>	9863	7039	2016	01.12.2015	A	44220	1880	–	–	1880
<b>Bern, Schänzlistrasse 53, 57, 63, 65/</b>			< 1920/							
Sonnenbergstrasse 12, 14	14701	13874	1958	05.01.2021	A	52780	2023	–	–	2023
<b>Crans-Montana, Route des Cheminots<sup>3</sup></b>	16786	32064	1930/2009	05.07.2017	A	164759	8653	–	–	8653
<b>Ecublens, Chemin des Crêts 28/Chemin des Vignes</b>	454	1959	1979	25.02.2016	A	3988	189	–	–	189
<b>Ecublens, Chemin des Vignes 21</b>	275	1255	1999	01.03.2016	A	1866	86	–	–	86
<b>Glion, Route de Glion 111<sup>4</sup></b>	11455	10978	1880/1991	05.07.2017	A	86060	4765	–	–	4765
<b>Heimenschwand, Schibistei 4</b>	2153	2635	2008	01.09.2016	A	10410	543	–	–	543
<b>Liestal, «Rebgarten»</b>	6552	3990	2019	01.04.2016	A	69540	2616	–	–	2616
<b>Martigny, Rue du Léman 24</b>	9364	6838	2021	29.11.2017	A	56190	2212	146	6.6	2066
<b>Saxon, Route de Léman 29a</b>	5172	5584	2015	01.03.2016	A	28970	1424	–	–	1424
<b>St.-Aubin-Sauges, Rue du Débarcadère 9</b>	5411	7351	2021	08.06.2021	A	31490	865	194	22.5	670
<b>Winterthur, Wülflingerstrasse 193</b>	653	1251	1950/2005	12.11.2015	A	4477	175	–	–	175
<b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>	<b>82839</b>	<b>94818</b>				<b>554750</b>	<b>25432</b>	<b>340</b>	<b>1.3</b>	<b>25091</b>

<sup>1</sup> A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht/D = Miteigentum<sup>2</sup> Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen<sup>3</sup> Indirekt gehalten über HFS Mountain GmbH<sup>4</sup> Indirekt gehalten über HFS Lake GmbH

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 <sup>2</sup>	Mietausfälle in CHF 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>										
Avenches, Route de la Plaine 61	7 146	25 354	2002	22.02.2022	A	24 790	953	–	–	953
Baden, Am Bahnhof, Bahnhofstrasse 40	1 823	4 108	1981	01.07.2022	D	11 144	557	7	1.3	550
Baden, Badstrasse 17	360	852	1961	01.07.2022	D	2 871	124	1	1.1	122
Basel, Horburgstrasse 105	2 502	919	1964	05.08.2016	A	10 800	545	95	17.5	449
Bellinzona, Viale Stazione 19	2 676	751	1993	01.01.2022	A	15 720	651	–	–	651
Dübendorf, Neugutstrasse 83	7 528	5 270	2010	01.06.2019	A	27 750	1 190	–	–	1 190
Genève, Place Cornavin 10				verkauft			1 080	22	2.0	1 058
Genève, Route de Pré-Bois 20	1 744	29 467	1988	01.07.2022	D	8 750	522	72	13.7	451
Genève, Rue de Contamines 14, 18/ Route de Florissant 11–13	6 431	4 310	1981	03.06.2022	D	98 240	3 115	126	4.1	2 989
Lugano, Via Gerolamo Vegezzi 1	3 673	737	1960/1970	01.01.2022	A	35 650	1 260	–	–	1 260
Niederurnen, Ziegelbrückstrasse 19, 21	2 736	4 302	1998	01.06.2019	A	13 260	668	–	–	668
Ostermundigen, Poststrasse 1	12 645	5 044	2021	24.08.2020	A	98 530	3 540	–	–	3 540
Rapperswil-Jona, Untere Bahnhofstrasse 19, 21	5 543	2 386	1960/1971	01.06.2019	A	30 480	1 536	3	0.2	1 534
				06.08.2015,						
Solothurn, Hauptgasse 64/Seilergasse 4 «La Couronne»	2 924	1 579	1772/1928	01.02.2016	B	21 450	1 061	29	2.7	1 033
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6, «Hecht»	4 175	1 132	1920	01.10.2015	A	27 890	1 274	–	–	1 274
Volketswil, Industriestrasse 20	22 150	35 414	2001	01.06.2019	A	72 050	3 340	–	–	3 340
Wil SG, Bronschhoferstrasse 2, 2a				verkauft			1 103	14	1.2	1 089
Zuchwil, Allmendweg 8, «Riverside Business Park»	81 227	164 041	1943	01.12.2015	A	103 470	7 462	100	1.3	7 362
Zürich, Bahnhofstrasse 32	11 189	3 570	1915	26.07.2016	A	591 360	13 962	124	0.9	13 838
Zürich, Hagenholzstrasse 83–85b	20 338	7 240	2002	01.04.2023	A	103 170	3 995	–	–	3 995
Zürich, Schaffhauserstrasse 491, 495	3 626	1 683	1965	01.06.2019	A	17 700	459	50	11.0	408
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>200 435</b>	<b>298 159</b>				<b>1 315 075</b>	<b>48 397</b>	<b>643</b>	<b>1.3</b>	<b>47 754</b>
<b>Gemischte Bauten</b>										
Affoltern am Albis, Alte Dorfstrasse 26, 28/ Oberdorfstrasse 2, 4	8 686	4 942	2016	01.06.2019	A	54 030	2 095	29	1.4	2 067
Allschwil, Baslerstrasse 252, 254	2 261	2 389	1988	01.01.2019	A	11 930	548	116	21.2	432
Cham, Lorzenparkstrasse 2–16	15 023	9 164	2008	01.05.2023	A	84 110	2 234	25	1.1	2 209
Genève, Quai du Seujet 30	2 577	390	1984	01.10.2015	A	20 390	842	6	0.8	835
Genève, Rue Dr-Alfred Vincent 5, 7	2 894	921	1995	20.08.2021	A	38 560	1 185	23	1.9	1 163
Gossau SG, St. Gallerstrasse 66	794	292	< 1920	15.11.2015	A	5 835	212	4	1.7	208
Huttwil, Bahnhofstrasse 43, 43b	4 126	3 092	2021	09.12.2022	A	28 680	1 083	96	8.9	987
Liestal, Rosenstrasse 1, 3, «Gstadig»	4 966	5 582	2020	01.12.2017	A	37 760	1 327	24	1.8	1 303
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 21, 23, 25	3 849	3 033	1973	01.07.2022	A	26 230	906	30	3.4	875
Orbe, Route des Grange-Saint-Martin	10 567	10 604	2020	17.12.2020	A	72 190	3 223	20	0.6	3 203
St. Gallen, Dufourstrasse 1, 3/Langgasse 9, 11, 13/ Gerhaldenstrasse 1	5 682	2 029	1988	01.05.2016	A	20 460	868	27	3.1	841
Wittenbach, Im Zentrum 2, 2a, 2b, 3, 3a, 3b	8 343	10 329	2008	01.01.2019	A	32 630	1 474	35	2.4	1 439
Wollerau, Bahnhofstrasse 20	1 810	1 144	1970	01.04.2021	A	17 810	587	–	–	587
Zürich, Nansenstrasse 21	2 476	1 009	1928	01.06.2019	A	16 450	523	2	0.3	521
Zürich, Toblerstrasse 73	929	682	1931	01.06.2019	A	9 951	265	–	–	265
Zürich, Waffenplatzstrasse 40	1 004	557	1893	01.06.2019	A	8 549	233	1	0.3	233
<b>Total gemischte Bauten</b>	<b>75 987</b>	<b>56 159</b>				<b>485 565</b>	<b>17 605</b>	<b>437</b>	<b>2.5</b>	<b>17 168</b>

<sup>1</sup> A = Alleineigentum / B = Alleineigentum im Baurecht / C = Alleineigentum im Teilbaurecht / D = Miteigentum<sup>2</sup> Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

Ort, Adresse	Mietfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Verkehrswert in CHF 1 000	Soll-Mietertrag in CHF 1 000 <sup>2</sup>	Mietauffälle in CHF 1 000	Mietauffälle in %	Mietertrag netto in CHF 1 000
<b>Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten</b>										
<b>Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47</b> (Entwicklungsparzelle)	–	1 042		01.11.2022	A	2 599	–	–	–	–
<b>Biel, Hermann-Lienhard-Strasse 47 (Hochhaus)</b>	–	1 286		01.11.2022	A	13 190	–	–	–	–
<b>Luzern, Weinberglistrasse 4</b>	–	5 158	1991	01.10.2015	A	36 250	–	–	–	–
<b>Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 15</b>	199	1 500	1987	01.03.2016	A	1 851	51	–	–	51
<b>Menziken, Hauptstrasse 40</b>	–	3 116	2024	10.06.2022	A	7 497	–	–	–	–
<b>Muttenz, Hofackerstrasse 12, 14</b>	–	6 477	2025	22.06.2023	A	51 050	–	–	–	–
<b>St-Légier-La Chiésaz, Chemin du Porteau/ Chemin de la Forestallaz</b>	–	27 713		04.12.2015 01.10.2019,	A	9 509	–	–	–	–
<b>Visp, Litternagrund</b>	2 305	8 184	2023	11.02.2021	A	57 480	43	4	8.6	39
<b>Zuchwil, Riverside, Neubau 2. Etappe<sup>3</sup></b>	5 842	26 379	2022	01.12.2015	A	31 490	750	1	0.1	750
<b>Zürich, Bucheggstrasse 130, 132</b>	–	1 361	1931	01.06.2019	A	19 360	–7	–	–	–7
<b>Total Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten</b>	<b>8 345</b>	<b>82 216</b>				<b>230 276</b>	<b>837</b>	<b>4</b>	<b>0.5</b>	<b>833</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>562 728</b>	<b>772 196</b>				<b>3 927 749</b>	<b>137 259</b>	<b>2 792</b>	<b>2.0</b>	<b>134 467</b>

<sup>1</sup> A = Alleineigentum/B = Alleineigentum im Baurecht/C = Alleineigentum im Teilbaurecht/D = Miteigentum

<sup>2</sup> Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

<sup>3</sup> Klassierung aus Kommerziell genutzten Liegenschaften in Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangener Bauten zweck Neubau





# SPA LIVING+ EUROPE



# MEILENSTEINE 2023 «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

**-3.62%**

ANLAGERENDITE

2022: 6.37%

**1.05%**

BETRIEBSAUFWANDQUOTE  
(TER GAV)

2022: 1.52%

**5.5**

EMISSIONSVOLUMEN  
(EUR MIO.)

2022: 6.1

**33.3%**

FREMDFINANZIERUNGS-  
QUOTE

2022: 34.7%

**2.42**

RESTLAUFZEIT  
(JAHRE)

2022: 3.42

**0.89%**

VERZINSUNG

2022: 0.89%

**1**

ZUKAUF LIEGENSCHAFTEN  
(ANZAHL)

2022: 1

**0**

ABSCHLUSS PROJEKTE  
(ANZAHL)

2022: 0

**56.1**

VERKEHRSWERT OBJEKTE  
(EUR MIO.)

2022: 53.8

**2.5**

MIETZINSEINNAHMEN  
(EUR MIO.)

2022: 2.2

**1.2**

REALISIRTER ERFOLG  
(EUR MIO.)

2022: 1.5

**-2.7**

NICHT REALISIRTER  
ERFOLG (EUR MIO.)

2022: 0.7

**100%**

WOHNQUOTE

2022: 100%

**0.26%**

MIETAUSFALLQUOTE

2022: 1.12%

**13.05**

RESTLAUFZEIT  
MIETVERTRÄGE (JAHRE)

2022: 13.43

# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

---

## EXECUTIVE SUMMARY

### **Die Anlagegruppe mit Fokus im europäischen Ausland ist voll investiert**

Seit der Lancierung des Anlageprodukts «SPA Living+ Europe» steht die Anlagestrategie «Serviced Living» im Fokus. Diese umfasst von der Seniorenresidenz über Businessappartements bis zu studentischem Wohnen alle wohnnahen Bereiche. Schwerpunkt der Investition in der Euro-Zone bilden die deutschen wie auch die belgischen, holländischen und französischen Immobilienmärkte. Dies aufgrund der vergleichsweise starken Wachstumschancen und des sehr ausgewogenen Rendite-Risiko-Profiles dieser Länder. Die Ausweitung auf die letztgenannten Länder ist mittelfristig angestrebt. Mit dem im Dezember 2023 erfolgten Kapitalabruf für den Ankauf Bad Oeynhausen ist das Produkt erstmals vollinvestiert.

Die Verkehrswerte aller Liegenschaften wurden von unabhängigen Bewertern nach der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Daraus resultiert ein aktueller Verkehrswert per 31.12.2023 von EUR 56.13 Mio. (oder EUR 51.38 Mio. ohne Neuaquisitionen bzw. EUR 53.77 Mio. per Ende 2022). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 3.53% (31.12.2022: 3.10%). Die Erhöhung des Verkehrswertes resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Alters- und Pflegeeinrichtung in Bad Oeynhausen. Zudem erfolgte eine Anpassung der Marktwerte des gesamten Bestandsportfolios aufgrund des im Jahr 2023 sehr deutlich angestiegenen Euro-Zinsumfeldes um insgesamt  $-4.44\%$ .

Erstmals wurden im zurückliegenden Jahr die Umweltkennzahlen für das Anlageprodukt in Anlehnung an die Vorgaben von AMAS und der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» umfassend berechnet und rapportiert. Dabei wurde insbesondere Wert auf die genaue Definition der Schnittstellen und die Kompatibilität zwischen verfügbaren Informationen nach europäischen Normen und der Schweizer Berechnungsweise gelegt. Notwendige Annahmen wurden dabei transparent aufgezeigt.

Das Nettovermögen beträgt EUR 40.17 Mio. (EUR 36.07 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von EUR 1174.80 (EUR 1218.96 entspricht).

Die Netto-Mietzinseinnahmen belaufen sich auf rund EUR 2.48 Mio. Die Mietausfallquote beträgt 0.26%. Seit 1. April 2023 sind alle Objekte vollvermietet, nachdem die leer gewordene kleine UG-Fläche in der Liegenschaft in Berlin rundum erneuert worden war. Der Betreiber vor Ort hat diese Fläche anschliessend mit angemietet.

Die Fremdfinanzierungsquote wurde von 34.73% auf 33.27% reduziert und damit unter den relevanten Schwellenwert von 33.33% gebracht. Der durchschnittliche gewichtete Fremdfinanzierungszinssatz beläuft sich auf 0.89%, bei einer Restlaufzeit von 2.42 Jahren zum Jahresende 2023.

Die Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) liegt bei 64.33%. Die auf das Gesamtvermögen ( $TER_{ISA}$  GAV) berechnete Betriebsaufwandquote beläuft sich auf 1.05%. Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per Ende 2023 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalgewinn von EUR  $-2.72$  Mio. Die latenten Steuern entlasten die Erfolgsrechnung mit EUR 0.25 Mio.

Die Anlagerendite liegt bei  $-3.62\%$  und liegt damit unter dem langfristigen Renditeziel von 4 bis 5%. Die negative Anlagerendite unterstreicht die starken Abwertungen in Europa, welche durch die massiven Zinserhöhungen stattgefunden haben.

---

## WESENTLICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNGEN 2023

### Transaktionen

Im Dezember 2023 konnte die Akquisition einer Immobilie in Bad Oeynhausen (Deutschland) mit einem Marktwert von EUR 4.75 Mio. und einer attraktiven Rendite von über 5.3% abgeschlossen werden. Das in unmittelbarer Nähe eines idyllischen Parks gelegene Pflegeheim ist mit einem neuen 20-jährigen indexierten Mietvertrag ausgestattet und operiert mit einer nahezu 100%igen Auslastung. Wie bei allen Investitionen steht hier der Pflegeheimbetreiber «Curata Holding» mit einer Patronatserklärung für 20 Jahre für die Erfüllung der Pflichten aus dem jeweiligen Pachtvertrag als Garantiegeber ein.

Mit dieser Akquisition steigt der Marktwert des Gesamtportfolios auf rund EUR 56.13 Mio. Damit ist die Anlagegruppe wie oben erwähnt erstmals seit ihrer Entstehung vollinvestiert. Des Weiteren fällt die Fremdkapitalquote seit Lancierung unter die Schwelle von 33.33%.

### Aktuelles Marktumfeld

Der deutsche Immobilienkapitalmarkt hatte aufgrund der vor über 18 Monaten eingeläuteten Zinswende ein anspruchsvolles Jahr. «SPA Living+ Europe» hat sich als vergleichsweise stabil erwiesen. Dies unter anderem aufgrund der guten Mietabsicherung, des qualitativ hochwertigen Portfolios und des Nachweises, das Portfolio auch in herausfordernden Zeiten aktiv wertbringend erweitern zu können. Zudem bietet das neue Zinsumfeld etliche attraktive weitere Opportunitäten und Chancen, die dem Anlageprodukt erheblichen und nachhaltigen Mehrwert bieten würden. Die deutlichen Wertkorrekturen von Immobilien im Euroraum eröffnen den Investoren des «SPA Living+ Europe» und weiteren interessierten Pensionskassen lukrative Einstiegsoptionen zu aussichtsreichen Konditionen.

Allein im Bereich Senior Living, als Teil des Serviced Living, verzeichnet insbesondere Deutschland eine steigende Nachfrage, bedingt durch eine alternde Gesellschaft mit einer höheren Lebenserwartung. Dem gegenüber steht ein begrenztes Angebot an Pflegeeinrichtungen mit einer hohen Belegung von zumeist über 90% und langen Wartelisten. Mittelfristig wird sich dieser Nachfrageüberhang noch verstärken, gehen doch in den nächsten Jahren die äusserst geburtenstarken Jahrgänge 1958 bis 1964 in Rente, was rund 5 Mio. Arbeitnehmern entspricht. Deutschland weist vergleichbar mit der Schweiz eine teilweise grosse Wohnungsnot in allen Wohnsegmenten auf, was zusätzlich zur Attraktivität des gewählten Segments beiträgt.

### Strategischer Portfolioaufbau

Für den weiteren strategischen Portfolioaufbau werden nebst der Rentabilität auch andere zentrale Faktoren wie Nutzungsarten, Objekt- und Lagequalität, Nachhaltigkeit, Mieterqualität sowie Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Angestrebt wird die Erweiterung des Portfolios mittels auch in CHF gerechneter überdurchschnittlich hoher Gesamtrenditen.

### Portfolio Management

Das Portfolio ist, nach Ausbau des Untergeschosses in der Liegenschaft in Berlin und der Vermietung an den Bestandsmieter, voll vermietet. Seit April 2023 sind keine nicht vermieteten Flächen mehr zu verzeichnen.

Für das kommende Jahr steht die Ausarbeitung von weiteren Nachhaltigkeitsansätzen im Vordergrund. Entsprechende Machbarkeitsstudien betreffend die Implementierung von Photovoltaikanlagen wurden bereits im Jahr 2022 in Auftrag gegeben. Das Objekt in Cottbus wurde im Berichtsjahr kostenneutral für die Anlagegruppe an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zusätzliche operative Optimierungen im Bestandsportfolio sind gemeinsam mit den Pächtern in Planung und teilweise in Umsetzung, was zur Steigerung der Umsätze der Betreiber und damit zu noch besserer Absicherung der Mieteinnahmen führen wird.

# PORTFOLIO (31.12.2023)



**Deutschland:**  
7 Immobilien, davon:  
7 Wohnen  
0 kommerziell  
0 gemischt  
Soll-Nettomiete: 100%  
Verkehrswert: 100%

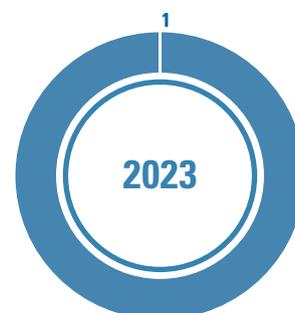


- Wohnen
- kommerziell
- gemischt
- Projekt

# PORTFOLIOALLOKATION

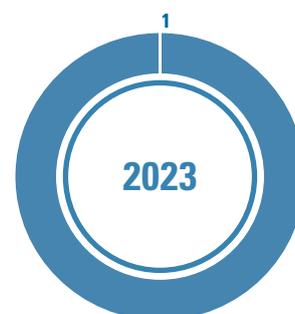
## AUFTEILUNG NACH GEOGRAFIE (EUR-WÄHRUNGSRAUM 80–100%)<sup>1</sup>

in %	31.12.2023	31.12.2022
1 Deutschland	100.00	100.00
2 Frankreich	0.00	0.00
3 Niederlande	0.00	0.00
4 Belgien	0.00	0.00
5 Rest Europa	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



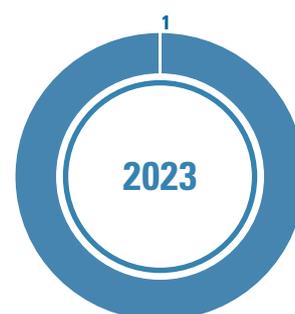
## AUFTEILUNG NACH INVESTMENT-STRATEGIE<sup>1</sup>

in %	31.12.2023	31.12.2022
1 Core/Core+	100.00	100.00
2 Projektentwicklung	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



## AUFTEILUNG NACH LIEGENSCHAFTSSTRUKTUR<sup>1</sup>

in %	31.12.2023	31.12.2022
1 Betreiberimmobilien <sup>2</sup>	100.00	100.00
2 Kommerzielle Nutzungsarten <sup>3</sup>	0.00	0.00
3 Klassische Wohnimmobilien	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>



<sup>1</sup> Basierend auf Soll-Mieterträgen

<sup>2</sup> Serviced Living als Fokus, bestehend u.a. aus Student Housing, Service Apartments, Senior Living, Hotels, etc. unter Optimierung der Portfoliostruktur und Rendite (strategische Nutzung der doppelten Hybridisierung von Wohnimmobilien)

<sup>3</sup> Büro, Gewerbe, Verkauf, Gastronomie, Gesundheitswesen, Freizeitanlagen, Parking etc.

In einer ersten Phase werden die Länder Deutschland, Frankreich, Belgien und Niederlande im Fokus sein. Bei der Akquisition von Bestandsobjekten werden verschiedene Betreiber-Modelle berücksichtigt aufgrund der hybriden Wohnnutzungsstruktur, Diversifikation der Portfoliostruktur sowie der Optimierung der risikoadjustierten Rendite für die Investoren.

Aufgrund der demografischen und sozioökonomischen Entwicklungen in Europa und der spezifischen Marktgegebenheiten im Fokus-Segment «Serviced Living» sowie der Liquidität des Immobilienmarktes in den einzelnen Ländern ergibt sich diese langfristige strategische Zielallokation.

# NEUES OBJEKT

## BAD OEYNHAUSEN, VON-MOELLER-STRASSE 19, NORDRHEIN-WESTFALEN



Das Seniorenwohnheim mit 44 Betten und vorwiegend Einzelzimmern befindet sich in idyllischer Parkrandlage in einem guten, etablierten Wohngebiet im nordrhein-westfälischen Luftkurort Bad Oeynhausen in Deutschland. Ausgestattet mit einem neuen 20-jährigen Mietvertrag und einer nahezu 100%igen Auslastung stellt das Objekt eine defensive, langfristig stabile Investition dar. Wie schon bei Akquisitionen in den Vorjahren, ist auch dieser Pachtvertrag durch eine Patronatserklärung der «Curata Holding» abgesichert.

### Allgemeine Informationen

Land	Deutschland
Region	Nordrhein-Westfalen
Ort	Bad Oeynhausen
Baujahr	Baujahr 1972 & 2019/20 Sanierung & Anbau 2007/19
Liegenschaftsstruktur	Seniorenwohnheim
Soll-Rendite	5.3%
Marktwert	EUR 4.75 Mio.

# KENNZAHLEN

## «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2023	31.12.2022
Valorennummer	Nummer	56 192 676	56 192 676
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	4 604	4 972
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	34 192	29 588
Inventarwert pro Anspruch	EUR	1 174.80	1 218.96
Ausgabepreis pro Anspruch	EUR	1 186.55	1 231.15
Rücknahmepreis pro Anspruch	EUR	1 151.30	1 206.77
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	EUR Mio.	56.1	53.8
Gesamtvermögen (GAV)	EUR Mio.	60.5	56.1
Nettovermögen (NAV)	EUR Mio.	40.2	36.1
Fremdfinanzierungsquote	%	33.27	34.73
Fremdkapitalquote	%	33.64	35.73
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.42	3.42
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.89	0.89
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	%	3.53/6.11	3.10/5.16
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	%	3.20–4.20	2.80–3.40
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	%	5.78–6.81	4.86–5.47
<b>Renditeangaben</b>			
Ausschüttung	EUR	n/a	n/a
Ausschüttungsrendite	%	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	–3.62	6.37
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	–1.98	3.94
Anlagerendite	%	–3.62	6.37
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	64.33	58.39
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)	%	1.05	1.52
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)	%	1.63	2.52
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Nettoertrag	EUR Mio.	1.2	1.4
Mietzinseinnahmen	EUR Mio.	2.5	2.2
Mietausfallquote	%	0.26	1.12
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) <sup>1</sup>	Jahre	13.05	13.43

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Verlängerungsgarantie mit der Curata Care Holding GmbH, erhöht sich der WAULT auf 23.03 Jahre.

**JAHRESRECHNUNG**

**ANLAGEGRUPPE**

**«SPA LIVING+**

**EUROPE UNHEDGED»**

# VERMÖGENSRECHNUNG

in EUR 1 000	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		4 240	2 303
Kurzfristige Forderungen		135	13
Aktive Rechnungsabgrenzungen		24	29
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4 399</b>	<b>2 345</b>
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	56 130	53 770
<b>Anlagevermögen</b>		<b>56 130</b>	<b>53 770</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>60 529</b>	<b>56 115</b>
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		253	202
Passive Rechnungsabgrenzungen		713	202
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	18 675	18 675
Latente Steuern		719	970
<b>Fremdkapital</b>		<b>20 360</b>	<b>20 049</b>
<b>Nettovermögen</b>		<b>40 169</b>	<b>36 066</b>
<b>Ansprüche</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		29 588	24 616
Veränderungen im Berichtsjahr		4 604	4 972
<b>Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>34 192</b>	<b>29 588</b>
Kapitalwert je Anspruch in EUR		1 139.47	1 170.13
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in EUR		35.33	48.83
<b>Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in EUR</b>		<b>1 174.80</b>	<b>1 218.96</b>
Ausschüttung in EUR		–	–
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in EUR</b>		<b>1 174.80</b>	<b>1 218.96</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		36 066	28 209
Zeichnungen		5 612	5 698
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		– 1 510	2 160
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>40 169</b>	<b>36 066</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

in EUR 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Soll-Mietertrag	4	2 478	2 185
Minderertrag Leerstand	4	–6	–24
<b>Mietertrag netto</b>		<b>2 472</b>	<b>2 160</b>
Instandhaltung		–188	–46
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>–188</b>	<b>–46</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		–0	–0
Versicherungen		–26	–24
Bewirtschaftungshonorare		–59	–51
Steuern und Abgaben		–105	–105
Übriger operativer Aufwand		–	–17
<b>Operativer Aufwand</b>		<b>–190</b>	<b>–197</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>2 094</b>	<b>1 916</b>
Negativzinsen aus Bankguthaben		–	–1
Übrige Erträge	6	56	76
Vertriebskosten		–20	–18
<b>Sonstige Erträge</b>		<b>37</b>	<b>57</b>
Hypothekarzinsen	3	–167	–167
Sonstige Passivzinsen		–15	–13
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>–182</b>	<b>–180</b>
Geschäftsführungshonorar	5	–172	–335
Schätzungs- und Revisionsaufwand	5	–85	–66
Entschädigung Stiftungsrat	5	–42	–54
Übriger Verwaltungsaufwand	5	–241	–257
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>–540</b>	<b>–712</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		–200	364
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		<b>–200</b>	<b>364</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>1 208</b>	<b>1 445</b>
Realisierter Währungserfolg		–1	3
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>1 207</b>	<b>1 448</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		–2 968	977
Veränderungen latente Steuern		251	–265
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste inkl. latente Steuern</b>		<b>–2 717</b>	<b>712</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>		<b>–1 510</b>	<b>2 160</b>

in EUR 1000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag der Berichtsperiode		1 208	1 445
Vortrag des Vorjahres		–	–
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>		<b>1 208</b>	<b>1 445</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		–1 208	–1 445
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>–</b>	<b>–</b>

# ANHANG «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

## 1 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE UND RECHNUNGSLEGUNG

### 1.1 THESAURIERUNG BEZIEHUNGSWEISE AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 8 des Reglements der Swiss Prime Anlagestiftung können die Reinerträge laufend reinvestiert (Thesaurierung der Erträge) oder ausgeschüttet werden. Die Erträge werden zurzeit thesauriert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 31. Dezember statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

### 1.2 IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN DER ANLAGESTIFTUNG

Firma/Bezeichnung	Land	Ort	Beteiligung & Stimmrecht
SPA Living+ Holding AG	Schweiz	Olten	100.0%
RELIV Europe AG <sup>1</sup>	Schweiz	Olten	100.0%
Luisse Verwaltung GmbH <sup>1</sup>	Deutschland	Berlin	100.0%
LUISE 01 Berlin (Lichtenberg) GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 03 Eberswalde GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 04 Cottbus GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 06 Chemnitz GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	Deutschland	Berlin	89.9%
LUISE 08 Freudenstadt GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	Deutschland	Berlin	89.9%
Bitterfeld Binnengaerten GmbH & Co. KG <sup>1</sup>	Deutschland	Berlin	100.0%
Pflegeheim Bad Deynhausen GmbH & Co. KG <sup>1</sup>	Deutschland	Berlin	100.0%

<sup>1</sup> Indirekt gehalten

<sup>2</sup> Indirekt gehalten; Vollkonsolidierung aufgrund 100.0% wirtschaftlicher Berechtigung; 10.1% Beteiligung über ein Anlagevehikel, das zu 100.0% gehalten wird

### 1.3 BEGRÜNDUNGEN ZU ABWEICHUNGEN VON DEN ANLAGERICHTLINIEN

Gestützt auf Art. 1 Abs. 5 der Anlagerichtlinien bewilligte Abweichungen von den Anlagerichtlinien per 31. Dezember 2023: Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften überschreitet 50% des Vermögens der Anlagegruppe gemäss Art. 2 Ziff. 2.2.2 Abs. 5 der Anlagerichtlinien. Diese Überschreitung liegt im Interesse der Anleger, da der Anlagegruppe sonst wirtschaftliche Nachteile erwachsen wären. Die OAK BV hat diese Überschreitung zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Überschreitung durch das Wachstum der Anlagegruppe innert nützlicher Frist abgebaut werden kann.

Die Liegenschaften in Berlin, Chemnitz und Eberswalde überschreiten 15% des Vermögens der Anlagegruppe. Diese Anlagebeschränkung muss jedoch erst 5 Jahre nach Lancierung der Anlagegruppe eingehalten werden.

## 2 IMMOBILIEN

### Anlagespiegel

in EUR 1000	Angefangene Bauten	Fertige Bauten	Total
<b>Total per 01.01.2022</b>	–	<b>45 720</b>	<b>45 720</b>
Käufe	–	7 069	7 069
Folgeinvestitionen	–	–	–
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	981	981
<b>Total per 31.12.2022</b>	–	<b>53 770</b>	<b>53 770</b>
Käufe	–	5 014	5 014
Folgeinvestitionen	–	314	314
Umklassierungen	–	–	–
Verkäufe	–	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	– 2 968	– 2 968
<b>Total per 31.12.2023</b>	–	<b>56 130</b>	<b>56 130</b>

### Käufe

Ort, Adresse	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31.12.2023 in EUR 1000
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>		
Bad Oeynhausen, Von-Moeller-Strasse 19	31.12.2023	4 750
<b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>		<b>4 750</b>
<b>Total Käufe</b>		<b>4 750</b>

## 3 HYPOTHEKARSCHULDEN

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und Festvorschüssen sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug 0.89%.

### Fälligkeit der Hypothekarschulden

in EUR 1000	31.12.2023	31.12.2022
3 – 5 Jahre	18 675	18 675
<b>Total Hypothekarschulden (nominal)</b>	<b>18 675</b>	<b>18 675</b>

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller verzinslichen Fremdfinanzierungen betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 2.42 Jahre.

## 4 MIETERTRAG

### Mietertrag pro Mieter grösser als 4%

Mieter (Anteil >4%)	Ort der Liegenschaft	31.12.2023 Anteil in %	31.12.2022 Anteil in %
AlexA Seniorendienste GmbH	Diverse	55.73	60.62
gemeinnützige ProCurand GmbH	Diverse	23.38	27.76
Pflegeheim Binnengärten GmbH	Bitterfeld	11.45	11.63
Parkresidenz Haus Svenja GmbH	Bad Oeynhausen	9.16	–

## Fälligkeit der Mietverhältnisse

Vertragsende	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	Soll-Mietertrag in EUR 1 000	Anteil in %	Soll-Mietertrag in EUR 1 000	Anteil in %
5 – 10 Jahre	114	4.16	113	4.62
> 10 Jahre	2 617	95.84	2 331	95.38
<b>Total</b>	<b>2 730</b>	<b>100.00</b>	<b>2 444</b>	<b>100.00</b>

## 5 VERWALTUNGSaufWAND

in EUR 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Geschäftsführungshonorar	– 172	– 335
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 85	– 66
Entschädigung Stiftungsrat	– 42	– 54
Übriger Verwaltungsaufwand	– 241	– 257
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>– 540</b>	<b>– 712</b>

Das Geschäftsführungshonorar beinhaltet die Management Fee an die Capital Bay Fund Management S.à r.l. von EUR 0.129 Mio. (EUR 0.223 Mio.) und die Management Fee an die Swiss Prime Site Solutions AG von EUR 0.044 Mio. (EUR 0.112 Mio.). Aufgrund der herausfordernden Bedingungen im europäischen Immobilienmarkt haben beide Gesellschaften im Geschäftsjahr 2023 zu Gunsten der Anleger teilweise auf die Management Fee verzichtet.

Unter dem übrigen Verwaltungsaufwand sind Kosten für Berichterstattung, Anlegerversammlung, Rechtsberatungen, Jahresbeitrag an die KGAST, Aufsichtsabgaben und sonstige Verwaltungsaufwendungen verbucht.

Die Entschädigung des Stiftungsrates beinhaltet die Honorare des Stiftungsrates, des Finanz- und Risikokomitees, der Anlagekommission «SPA Living+ Europe» und neu des Delegierten des Stiftungsrates. Die Honorare des Stiftungsrates, des Finanz- und Risikokomitees und des Delegierten des Stiftungsrates werden im Verhältnis der Gesamtvermögen auf die Anlagegruppen aufgeteilt. Durch eine pauschale Reduktion der Management Fee der Swiss Prime Site Solutions AG werden die Zusatzkosten des Stiftungsrates überkompensiert. In der ausgewiesenen Entschädigung sind auch die Leistungen an die Sozialversicherungen enthalten. Im Berichtsjahr 2023 fanden 10 (12) Stiftungsratssitzungen, 3 (4) Sitzungen der Anlagekommission «SPA Living+ Europe» sowie 5 (5) Sitzungen des Finanz- und Risikokomitees statt.

## 6 ÜBRIGE ERTRÄGE

Die übrigen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Ausgabekommission und die Rücknahmekommission.

## 7 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschädigungen

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2023 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Die Anlagestiftung entrichtet Gebühren gemäss nachfolgender Aufstellung «Vergütungssätze». Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentzündigungen ausbezahlt.

## 8 VERGÜTUNGSSÄTZE

in %	2023 effektiv	2023 maximal	2022 effektiv	2022 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Gesamtvermögens zu Beginn jedes Quartals	0.29	1.00	0.65	1.00
Baukommission auf Basis der Gesamtbaukosten netto	n/a	3.00	n/a	3.00
Kaufkommission auf Basis des Kaufpreises netto	1.00	2.00	0.40	2.00
Verkaufskommission auf Basis des Verkaufspreises netto	n/a	2.00	n/a	2.00
Liegenschaften- bzw. Objektverwaltung auf Basis der jährlichen IST-Mieteinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	2.38	5.00	2.38	5.00
Ausgabekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	1.00	2.00	1.00	2.00
Rücknahmekommission auf Basis des Nettoinventarwerts	n/a	2.00	n/a	2.00
Depotbankgebühr auf Basis des monatlichen Nettovermögens	0.050	0.05	0.050	0.05

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

## 9 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

### Swiss Prime Site Solutions AG

Zwischen der Swiss Prime Anlagestiftung und der zur Swiss Prime Site gehörenden Swiss Prime Site Solutions AG wurden ein Vermögensverwaltungs- und ein Geschäftsführungsvertrag zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen. Dazu wird auf die vorangehende Aufstellung über die Vergütungssätze verwiesen.

## 10 SACHEINLAGEN VON PENSIONSKASSEN

Keine

## 11 DERIVATE

Keine

## 12 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

## 13 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

## 14 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in EUR 1 000	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert der betroffenen Liegenschaften	44 700	46 320
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	18 675	18 675
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	18 675	18 675

## 15 KENNZAHLEN

in %	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallquote	0.26	1.12
Fremdfinanzierungsquote	33.27	34.73
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.33	58.39
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)	1.05	1.52
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)	1.63	2.52
Eigenkapitalrendite (ROE)	-3.62	6.37
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-1.98	3.94
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	-3.62	6.37
Cashflow-Rendite <sup>1</sup>	3.90	4.26
Wertänderungsrendite <sup>1</sup>	-7.52	2.11
Volatilität <sup>2</sup>	3.73	1.33
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (real/nominal)	3.53/6.11	3.10/5.16
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	3.20-4.20	2.80-3.40
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	5.78-6.81	4.86-5.47

<sup>1</sup> Ungeprüft, da keine Kennzahl gemäss Fachinformation KGAST

<sup>2</sup> Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquoten TER<sub>ISA</sub> (GAV) und TER<sub>ISA</sub> (NAV) beinhalten die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind. Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

## 16 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2023 (Bilanzstichtag) und dem 11. April 2024 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



# BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Swiss Prime Anlagestiftung  
Martin-Disteli-Strasse 9  
4600 Olten

Zürich, 1. Januar 2024

Bewertungsbericht der Anlagegruppe SPA  
Living+ Europe unhedged der Swiss Prime  
Anlagestiftung per 31. Dezember 2023

## 1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged der Swiss Prime Anlagestiftung wurden per 31. Dezember 2023 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgt. Die Swiss Prime Anlagestiftung ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

## 2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Bei angefangenen Bauten erfolgt die Bewertung zu Marktwerten nach Art. 86 KKV FINMA.

**Wüest Partner AG**  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

### 3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

### 4 Resultate

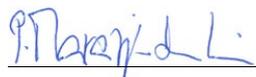
Wüest Partner bewertet die Liegenschaften der Anlagegruppe SPA Living+ Europe unhedged der Swiss Prime Anlagestiftung per 31. Dezember 2023 wie folgt:

	<b>Marktwert</b>
6 Bestandsliegenschaften	EUR 51'380'000
1 Kauf neue Liegenschaft (Bad Deynhausen, Von-Moeller-Straße 19)	EUR 4'750'000
<b>7 Liegenschaften total</b>	<b>EUR 56'130'000</b>

### 5 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Wüest Partner AG  
Zürich, 1. Januar 2024



Pascal Marazzi-de Lima MRICS  
Partner



Andreas Häni MRICS  
Partner

# OBJEKTINVENTAR

Detailangaben per 31.12.2023

Ort, Adresse	Land	Mietfläche in m²	Grundstücksfläche in m²	Baujahr (Fertigstellung)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis¹	Verkehrswert in EUR 1 000	Soll-Mietertrag in EUR 1 000²	Mietausfälle in EUR 1 000	Mietausfälle in %	Mietertrag netto in EUR 1 000
<b>Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>											
<b>Bad Oeynhausen</b> , Von-Moeller-Strasse 19	DE	1 663	1 421	1972	20.12.2023	A	4 750	-	-	-	-
<b>Berlin</b> , Am Stadtpark 15	DE	4 507	3 333	1998	04.06.2021	A	12 300	496	6	1.29	490
<b>Bitterfeld</b> , Walther-Rathenau-Strasse 68	DE	2 766	4 348	1874	29.12.2022	A	6 680	320	-	-	320
<b>Chemnitz</b> , Hohe Strasse 6	DE	8 949	4 566	1998	04.06.2021	A	12 400	690	-	-	690
<b>Cottbus</b> , Brauhausbergstr. 1	DE	1 933	751	1996	04.06.2021	A	1 970	114	-	-	114
<b>Eberswalde</b> , Beethovenstr. 22	DE	6 972	6 042	1997	04.06.2021	A	11 100	525	-	-	525
<b>Freudenstadt</b> , Lauterbadstr. 103	DE	5 801	2 269	2000	04.06.2021	A	6 930	333	-	-	333
<b>Total Wohnbauten (Betreiber-Modell)</b>		<b>32 591</b>	<b>22 730</b>				<b>56 130</b>	<b>2 478</b>	<b>6</b>	<b>0.26</b>	<b>2 472</b>
<b>Gesamttotal</b>		<b>32 591</b>	<b>22 730</b>				<b>56 130</b>	<b>2 478</b>	<b>6</b>	<b>0.26</b>	<b>2 472</b>

¹ A = Alleineigentum indirekt gehalten

² Bei Akquisitionen während des Jahres wird der Soll-Mietertrag pro rata ausgewiesen

# KENNZAHLEN «SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

Eckdaten	Angaben in	31.12.2023	31.12.2022
Valorennummer	Nummer	<b>56 192 668</b>	56 192 668
Ausgabe von Ansprüchen	Anzahl	<b>3 555</b>	2 099
Rücknahme von Ansprüchen	Anzahl	–	–
Ansprüche im Umlauf	Anzahl	<b>9 520</b>	5 965
Inventarwert pro Anspruch	CHF	<b>1 131.07</b>	1 194.68
Ausgabepreis pro Anspruch	CHF	<b>1 142.38</b>	1 206.63
Rücknahmepreis pro Anspruch	CHF	<b>1 108.45</b>	1 182.74
Vermögensrechnung			
Gesamtvermögen (GAV)	CHF Mio.	<b>10.8</b>	7.2
Nettovermögen (NAV)	CHF Mio.	<b>10.8</b>	7.1
Fremdkapitalquote	%	<b>0.03</b>	0.60
Renditeangaben			
Ausschüttung	CHF	<b>n/a</b>	n/a
Ausschüttungsrendite	%	<b>n/a</b>	n/a
Ausschüttungsquote	%	<b>n/a</b>	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	<b>–5.32</b>	5.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	<b>–4.83</b>	4.53
Anlagerendite	%	<b>–5.32</b>	5.18
Betriebsaufwandquote TER KGAST	%	<b>1.16</b>	2.77

**JAHRESRECHNUNG**

**ANLAGEGRUPPE**

**«SPA LIVING+**

**EUROPE HEDGED»**

# VERMÖGENSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktiven</b>			
Flüssige Mittel		4 430	231
Kurzfristige Forderungen		–	–
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4 430</b>	<b>231</b>
Beteiligung an SPA Living+ Europe unhedged	1	6 340	6 938
<b>Anlagevermögen</b>		<b>6 340</b>	<b>6 938</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>10 771</b>	<b>7 169</b>
<b>Passiven</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		–	13
Passive Rechnungsabgrenzungen		1	1
Finanzinstrumente	4	2	29
<b>Fremdkapital</b>		<b>3</b>	<b>43</b>
<b>Nettovermögen</b>		<b>10 768</b>	<b>7 126</b>
<b>Ansprüche</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		5 965	3 866
Veränderungen im Berichtsjahr		3 555	2 099
<b>Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>9 520</b>	<b>5 965</b>
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 154.03	1 174.68
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		– 22.96	20.01
<b>Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF</b>		<b>1 131.07</b>	<b>1 194.68</b>
Ausschüttung in CHF		–	–
<b>Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung in CHF</b>		<b>1 131.07</b>	<b>1 194.68</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		7 126	4 391
Zeichnungen		4 247	2 384
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg der Berichtsperiode		– 606	351
<b>Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode</b>		<b>10 768</b>	<b>7 126</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
Ausgabekommission		40	25
Vertriebskosten		– 15	– 14
<b>Sonstige Erträge</b>		<b>25</b>	<b>12</b>
Management Fee Währungsabsicherung	2	– 14	– 12
Übriger Verwaltungsaufwand	2	– 2	– 3
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>– 15</b>	<b>– 16</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		– 228	124
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>		<b>– 228</b>	<b>124</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>– 219</b>	<b>119</b>
Realisierter Währungserfolg		184	198
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>– 35</b>	<b>317</b>
Nicht realisierter Erfolg auf Beteiligung SPA Living+ Europe unhedged		– 247	247
Nicht realisierter Währungserfolg		– 323	– 213
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>		<b>– 571</b>	<b>34</b>
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>		<b>– 606</b>	<b>351</b>

in EUR 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag der Berichtsperiode		– 219	119
Vortrag des Vorjahres		–	–
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>		<b>– 219</b>	<b>119</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage vorgesehener Betrag		219	– 119
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>–</b>	<b>–</b>



# ANHANG

## «SPA LIVING+ EUROPE HEDGED»

### 1 BETEILIGUNG AN «SPA LIVING+ EUROPE UNHEDGED»

Per 31.12.2023 wurden 5727 Ansprüche an der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe unhedged» gehalten, was einer Beteiligung in der Höhe von EUR 6.73 Mio. beziehungsweise umgerechnet CHF 6.34 Mio. entspricht.

### 2 VERWALTUNGSaufWAND

Der Verwaltungsaufwand umfasst die vertraglich vereinbarte Mindestgebühr an die Zürcher Kantonalbank in der Höhe von CHF 10000 pro Jahr für die Absicherung des Fremdwährungsexposures sowie den übrigen Verwaltungsaufwand.

### 3 RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSentschÄDIGUNGEN

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2023 keine Rückerstattungen erbracht beziehungsweise erhalten. Es werden keine separaten Vertriebs- und BetreuungsentSchädigungen ausbezahlt.

### 4 DERIVATE

In Übereinstimmung mit Art. 56a BVV 2, den Anlagerichtlinien und dem Prospekt der Anlagegruppe, werden Derivate ausschliesslich zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos eingesetzt. Per 31.12.2023 wurde ein Devisenterminkontrakt zum Verkauf von EUR 6.39 Mio. gegen CHF per 29.03.2024 zu einem Kurs von 0.937196 CHF/EUR mit einem Marktwert von CHF -2 104 gehalten. Die Absicherungsquote des EUR-Exposures per 31.12.2023 belief sich auf 95%.

### 5 ZUKÜNFTIGE VERTRAGLICHE ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN

Keine

### 6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Keine

## 7 KENNZAHLEN

in %	31.12.2023	31.12.2022
Betriebsaufwandquote TER KGAST	1.16	2.77
Eigenkapitalrendite (ROE)	-5.32	5.18
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-4.83	4.53
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Anlagerendite	-5.32	5.18
Volatilität <sup>1</sup>	3.85	1.09

<sup>1</sup> Berechnung erfolgt auf Basis des monatlichen Net Asset Value.

Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST und den Weisungen der OAK BV.

Die Betriebsaufwandquote TER KGAST beinhaltet die gemäss KGAST definierten Betriebsaufwände, die Bestandteil des operativen Aufwands und des Verwaltungsaufwands sind, inklusive der betreffenden Aufwände des zugrundeliegenden Investments in die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe unhedged». Im Zusammenhang mit der Ausgabe von Ansprüchen anfallende Vertriebskosten sind nicht Gegenstand dieser Aufwände.

Die Risikokennzahlen gemäss der Weisung der Aufsichtsbehörde werden auf der Website der Swiss Prime Anlagestiftung publiziert: [www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

## 8 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2023 (Bilanzstichtag) und dem 11. April 2024 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 31. Dezember 2023 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

**JAHRESRECHNUNG**

**STAMMVERMÖGEN**

**SWISS PRIME**

**ANLAGESTIFTUNG**

# BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	192	89
Kurzfristige Forderungen	311	449
Aktive Rechnungsabgrenzungen	–	11
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>503</b>	<b>549</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>503</b>	<b>549</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	28	55
Passive Rechnungsabgrenzungen	375	394
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>403</b>	<b>449</b>
Widmungsvermögen	100	100
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>503</b>	<b>549</b>

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2023	01.01.– 31.12.2022
<b>Ertrag</b>		
Beitrag der Anlagegruppen	402	450
<b>Total Ertrag</b>	<b>402</b>	<b>450</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe	–239	–175
Anlegerversammlung, Anlässe	–17	–37
Aufsicht	–41	–89
Revisionsaufwand	–11	–21
Berichterstattung, Jahresbericht	–21	–64
Übriger Verwaltungsaufwand	–73	–64
<b>Total Aufwand</b>	<b>–402</b>	<b>–450</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>–</b>	<b>–</b>





# ANHANG UND TESTATE

# ANHANG ALLGEMEIN

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 RECHTSGRUNDLAGE UND ZWECK

Die Swiss Prime Anlagestiftung wurde am 30. März 2015 gegründet. Bei der Swiss Prime Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) i. V. m. Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Olten.

Die Stiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen.

Die Swiss Prime Anlagestiftung ist Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

### 1.2 ORGANISATION

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat hat eine Geschäftsführung eingesetzt. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Rechte und Pflichten der Organe und des Geschäftsführers sind in den Statuten, im Reglement und im Organisations- und Geschäftsreglement festgehalten und werden auf unserer Website publiziert.

[www.swiss-prime-anlagestiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlagestiftung.ch)

#### Stiftungsrat und Anlagekommission «SPA Immobilien Schweiz»

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident und Delegierter	Rechtsanwalt/ Partner bei Kellerhals Carrard
Martin Neff	Vizepräsident	Chefökonom Raiffeisen Schweiz
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/ Ständerat Appenzell Innerrhoden
Rolf Maurer	Mitglied	Leiter Multi-Asset Investments Berner Kantonalbank
Franz Rutzer	Mitglied	Immobilien und Finanzen

#### Anlagekommission «SPA Living+ Europe»

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Jérôme Baumann	Präsident	Rechtsanwalt/ Partner bei Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/ Ständerat Appenzell Innerrhoden
Dr. Luca Stäger	Externes Mitglied	CEO Tertianum

#### Finanz- und Risikokomitee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Franz Rutzer	Vorsitzender	Immobilien und Finanzen
Urs Bracher	Mitglied	Eidg. dipl. Pensionskassenexperte, professioneller Stiftungsrat

#### Nachhaltigkeitsboard

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Rolf Maurer	Vorsitzender	Leiter Multi-Asset Investments Berner Kantonalbank
Jérôme Baumann	Mitglied	Rechtsanwalt/ Partner bei Kellerhals Carrard
Dr. iur. Daniel Fässler	Mitglied	Rechtsanwalt/ Ständerat Appenzell Innerrhoden
Franz Rutzer	Mitglied	Immobilien und Finanzen

**Geschäftsführung und Anlageberatung:** Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

**Prüfungsgesellschaft:** KPMG AG, Zürich

**Schätzungsexperten:** Wüest Partner AG, Zürich; PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

**Aufsichtsbehörde:** Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

**Depotbank:** Zürcher Kantonalbank, Zürich

**Liegenschaftsverwaltung:** Wincasa AG, Winterthur; CB Property Management GmbH, Berlin

### 1.3 PROSPEKTE

Die Prospekte der Anlagegruppen und allfällige Anpassungen desselben werden auf der Website [www.swiss-prime-anlage-stiftung.ch](http://www.swiss-prime-anlage-stiftung.ch) publiziert.

## 2 WESENTLICHE GRUNDSÄTZE

### 2.1 BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

Die Buchführung und Rechnungslegung erfolgt gemäss den Bestimmungen von Art. 38 ASV und Art. 47 BVV 2. Die Darstellung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung erfolgt nach der KGAST-Mindestgliederung. Auf die Jahresrechnung findet die Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 sinngemäss Anwendung.

### 2.2 VERGLEICHSAHLEN DER VORPERIODE

Die Darstellung der Vergleichsperioden und -zahlen erfolgt in Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept von Swiss GAAP FER. Die im Text genannten Vergleichswerte werden in Klammern ( ) angegeben.

### 2.3 BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Die Immobilien werden halbjährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt. Angefangene Bauten werden unter sinngemässer Anwendung von Art. 86 KKV FINMA zu Marktwerten bewertet.

### 2.4 BEWERTUNG DER HYPOTHEKEN UND ANDERER VERZINSLICHER VERBINDLICHKEITEN

Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden ebenfalls zum Nominalwert bewertet. Hypotheken mit fester Laufzeit, welche im Rahmen einer Akquisition übernommen wurden, werden zum fortgeführten Marktwert bilanziert.

### 2.5 LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Grundstückgewinnsteuer und der Liegenschaftssteuern sind die Swiss Prime Anlagestiftung und deren Anlagegruppen in der Schweiz nicht steuerpflichtig. Die durch die Anlagestiftung gehaltenen Gesellschaften sind jedoch steuerpflichtig gemäss den massgebenden in- und ausländischen Steuergesetzen.

Die latenten Steuern werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzesdauer sowie anderer relevanter Faktoren berechnet. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise beschlossen sind, und eine minimale Haltedauer von zehn Jahren zugrunde gelegt.



# BERICHTERSTATTUNG ZU KLIMABEZOGENEN FINANZRISIKEN (TCFD)

Die Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) berichtet in diesem Geschäftsjahr freiwillig erstmals nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die getroffenen Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen.

Die SPA ist bestrebt, die nachhaltigkeits- und klimabezogene Governance im Unternehmen stetig weiterzuentwickeln. Dazu gehören unter anderem die regelmässige Aktualisierung der Klimarisikobeurteilung und die Definition, Optimierung und Umsetzung von bestehenden und neuen Massnahmen zur Minimierung von Risiken und Nutzung von Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

Das TCFD-Rahmenwerk umfasst die vier Kernelemente Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Messgrössen und Ziele und zeigt auf, wie Unternehmen Klimarisiken und -chancen handhaben und offenlegen können.



Quelle: Recommendations of TCFD 2017

## Governance

Governance des Unternehmens rund um Klimarisiken und -chancen

## Strategie

Tatsächliche und potenzielle Auswirkungen von Klimarisiken und -chancen auf das Geschäft, die Strategie und die Finanzplanung des Unternehmens

## Risikomanagement

Prozesse des Unternehmens zur Identifikation, zur Bewertung und zur Bewirtschaftung von Klimarisiken

## Kennzahlen und Ziele

Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und zur Bewirtschaftung relevanter Klimarisiken und -chancen verwendet werden

## GOVERNANCE

Die Swiss Prime Anlagestiftung verfolgt eine verantwortungsvolle und zukunftsorientierte Nachhaltigkeits- und Klimapolitik und ist überzeugt, dass dies die Resilienz erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für die Anlagestiftung, ihre Investoren und ihre Stakeholder zu schaffen.

Für die SPA ist unbestritten, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen, denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2015 will die Swiss Prime Anlagestiftung nicht nur ein attraktives Anlagegefäss für Pensionskassen sein, sondern ist sich auch ihrer Verantwortung für nachhaltiges Bauen und Betreiben der Immobilien in ihrem Portfolio bewusst. Vor diesem Hintergrund nimmt die SPA ihre Verantwortung wahr.

Für die Behandlung dieses wichtigen Themas sind in der Organisation folgende Stellen verantwortlich:

- Das im Berichtsjahr 2022 neu gegründete **Nachhaltigkeitsboard** der Swiss Prime Anlagestiftung besteht aus vier Stiftungsräten und Vertretern der SPSS, darunter der Chief Investment Officer sowie dem Head Sustainability der SPSS. Das Nachhaltigkeitsboard trifft sich zweimal jährlich und ist für die Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie (inklusive CO<sub>2</sub>-Absenkpfad), das Management der klimabedingten Chancen und Risiken, die Inhalte der Nachhaltigkeits- und Klimaberichterstattung verantwortlich.
- Das **Finanz- und Risikokomitee (FRK)** beaufsichtigt das gruppenweite interne Kontrollsystem, welches auch Klima- und ESG-Risiken beinhaltet.

- Der **Stiftungsrat** der Swiss Prime Anlagestiftung hält die übergeordnete Verantwortung und ist für die Berichterstattung zuständig. Er legt die übergreifenden Nachhaltigkeitsziele fest, ebenso die Strategie, und wie diese erreicht werden sollen. Die Fortschritte werden jährlich vom Stiftungsrat überprüft.
- Die Umsetzung der Strategie erfolgt durch die **geschäftsführende Gesellschaft** Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS). Die geschäftsführende Gesellschaft untersteht der Weisung des Stiftungsrates und erstattet ihm regelmässig Bericht. Die SPSS stellt zum Beispiel sicher, dass klimabezogene Risiken und Chancen in allen Phasen des Anlageprozesses berücksichtigt werden und dies sowohl beim Erwerb als auch bei der Entwicklung und Bewirtschaftung. Entsprechende Informationen, etwa über klimabezogene Risiken eines potenziellen Akquisitions- oder Entwicklungsprojekts, werden dem Stiftungsrat unterbreitet.
- Die im Berichtsjahr 2022 neu geschaffene Funktion **Head Sustainability** der Swiss Prime Site Solutions AG ist für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie der SPA zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

---

## STRATEGIE

### Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Die SPA unterscheidet gemäss den TCFDRichtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf die Immobilien, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Die SPA erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigt diese als integralen Bestandteil des regulären Risikomanagements:

Physische Risiken	Übergangsrisiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden</li> <li>– Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen</li> </ul>	<p>Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Negative Auswirkung auf die Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen</li> <li>– Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen</li> </ul> <p>Regulatorische Veränderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vorschriften betreffend der Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz</li> <li>– Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)</li> </ul> <p>Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs</li> </ul>

Die SPA ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz und den damit verbundenen Opportunitäten im eigenen Immobilienportfolio am Markt zu differenzieren. Dabei baut die SPA unter anderem auf eine hohe Investitionskraft, eine starke Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie eine ausgeprägte Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussiert die SPA auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen:

### Strategische Handlungsfelder

#### 1 INVESTMENTS IM EINKLANG MIT DEM CO<sub>2</sub>-REDUKTIONSZIEL

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft zunächst das von der Swiss Prime Anlagestiftung gehaltene Immobilienportfolio. Seit 2020 verfolgt Swiss Prime Anlagestiftung einen ambitionierten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und strebt ein eigenes, klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2050 an. Der Absenkpfad orientiert sich dabei am 1.5 GradZiel des Pariser Klimaabkommens, das durch Massnahmen im eigenen Immobilienportfolio eingehalten werden soll. Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel [«Netto-Null-Ziel und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad»](#) aufgeführt.

## 2 SENSIBILISIERUNG, WEITERBILDUNG UND ANREIZE

Dem Klimawandel misst die geschäftsführende Gesellschaft Swiss Prime Site Solutions AG in der internen Kommunikation sowie der [Weiterbildung der Mitarbeitenden](#) eine wichtige Bedeutung zu. So finden regelmässig interne Schulungen zu den Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und CO<sub>2</sub>-Management mit den Mitarbeitenden statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche mit den verantwortlichen Mitarbeitenden tragen dazu bei den klimabezogenen Chancen und Risiken Rechnung zu tragen. Durch die Etablierung gültiger Nachhaltigkeitsziele gelten Nachhaltigkeitsaspekte als integraler Bestandteil des Businessplans und betreffen somit alle Investitionen in dem Immobilienbereich. Ausserdem werden Leistungsvorgaben in Bezug auf Nachhaltigkeit in den Zielen der Mitarbeitenden integriert. Die Etablierung vergütungsrelevanter Nachhaltigkeitsziele wird dem Unternehmen zusätzlich helfen, nichtfinanzielle Aspekte noch systematischer in die Unternehmensprozesse zu integrieren und deren Performance zu verbessern.

## 3 INNOVATIONSMANAGEMENT

Die SPA ist bestrebt, in ihren [Projektentwicklungen neue innovative und nachhaltige Materialien](#) wie zum Beispiel Dämmung aus Abbruchmaterial, Beton mit CO<sub>2</sub>-speichernden Eigenschaften, Fassadenbegrünungen, Biodiversität in den Innenhöfen oder Leuchten, welche 90% der Energie sparen, zu verwenden.

## 4 AUSTAUSCH MIT STAKEHOLDERN

Die SPA steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. Die SPA nahm im September 2023 am durch die Swiss Prime Site AG organisierten Stakeholderdialog teil. Dieser widmete sich wichtigen Fragen zu unternehmerischer Verantwortung angesichts des Klimawandels. Das Fundraising Team steht im regelmässigen Austausch mit den rund 320 Investoren der Swiss Prime Anlagestiftung. Nachhaltigkeitsthemen sind ein integraler Bestandteil der Investorengespräche.

---

## RISIKOMANAGEMENT

Klimabedingte Risiken sind bei der SPA integraler Bestandteil des [Risikomanagementprozesses](#). Zur Beurteilung dieser spezifischen Risiken verwendet die SPA eventbasierte Szenarioanalysen. Bei der eventbasierten Szenarioanalyse werden physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien bewertet. Dabei werden potenzielle Ereignisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert (Schadenpotenzial) und die Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintrittsfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risikobeurteilung berücksichtigt. Die Verantwortlichkeiten für die definierten Massnahmen werden durch das entsprechende Team der geschäftsführenden Gesellschaft wahrgenommen. Die resultierende Bewertung dient dem Stiftungsrat und dem FRK der SPA als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Anlagestiftung abzufedern.

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial und entsprechende Massnahmen zur Risikominimierung aufgeführt:

## Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Anlagestiftung	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Sommer-temperaturen</li> <li>– Zunahme der Hitzetage</li> <li>– Langanhaltende Hitzeperioden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung</li> <li>– Potenzieller Rückgang der Nettomieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete)</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit/ Leerstand (Kostenfaktor/ ungünstige Klimabedingungen der Immobilie)</li> <li>– Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik</li> <li>– Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen</li> </ul> <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen</li> <li>● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft)</li> <li>● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte</li> <li>● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen</li> <li>● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über die Zeit)</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Energieverbrauch total</li> <li>– Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Steigende Anforderungen an Standortqualität</li> <li>– Erhöhte Versicherungskosten</li> <li>– Schäden an Bausubstanz</li> <li>– Hohe Anforderungen an die Bauqualität</li> <li>– Geringere Vermietbarkeit/ höherer Leerstand</li> <li>– Haftungsrisiko gegenüber Mietenden infolge Mängel an Mietobjekten</li> <li>– Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden</li> </ul> <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p> <p>1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte</li> <li>● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung</li> <li>● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden</li> <li>● Analyse Gebäudestruktur und Beständigkeit</li> <li>● Überprüfung Versicherungsdeckung</li> </ul> <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden</li> <li>– Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention</li> </ul>

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert

## Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

Auswirkungen auf Swiss Prime Anlagestiftung

Massnahmen

Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels

- Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen

- Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z. B. GI-Zertifizierungen)
- Geringere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden
- Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in den Städten
- Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z. B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen
- Projekt- / Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen

Metriken:

- Anzahl Mieterbeschwerden
- Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen

- Veränderung der Kundenorientierung

- Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen
- Erhöhte Anforderungen von Mietenden an die Gebäude und Flächenstandards (Zertifizierungen)
- Mieter- und investorenspezifische Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten
- Umfassende Berichterstattung
- Durchführung von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden mit spezifischen Fragen

Metriken:

- Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen
- Anfragen von Mietenden/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien
- Ergebnisse von Umfragen bei Mietenden und Mitarbeitenden

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert

Regulatorische Veränderungen

- Vorschriften betreffend der Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz

- Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien
- Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien)
- Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z. B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer
- Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand)

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Proaktives Monitoring regulatorischer und technischer Entwicklungen
- Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken
- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien
- Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten
- Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen
- Berücksichtigung von neuen Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien

Metriken:

- Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energiemix)

- Anforderungen an die Wiederverwendung/ Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

- Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z. B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe)
- Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien
- Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben für Swiss Prime Anlagestiftung und Lieferanten
- Lieferantenmanagement

Metriken:

- im Aufbau

Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen

- Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

- Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand
- Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen gegenüber kurzfristiger Bewertung)
- Relevanz der Berichterstattung steigt
- Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Handlungshorizont im Eintretensfall:

1 Jahr      3 Jahre      10 Jahre

- Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien
- Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
- Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren
- Monitoring von ESG KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien
- Jährliche Berichterstattung

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeits-Ratings für Immobilien und Unternehmen (z.B. GRESB, PRI)
- Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

- Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung
- Massnahmen teilweise adressiert
- Noch keine Massnahmen lanciert

# BERICHT DER REVISIONSSTELLE



## **Bericht der Revisionsstelle an die Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung, Olten**

### **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Prime Anlagestiftung – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 54 bis 56, 86 bis 87 und 99 bis 100), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 105) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 60 bis 65, 88 bis 92, 102 bis 103 und 109 bis 110), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Sonstige Informationen**

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung**

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Stiftungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.



Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Erich Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Adrian Walder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. April 2024



# IMPRESSUM

Dieser Geschäftsbericht erscheint auch in französischer Sprache.  
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

## **Übersetzung**

Robert Palivoda, Genf

## **Bildmaterial**

Severin Jakob Fotografie AG, Zürich

## **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 wird 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. Die Total Expense Ratio (TERISA GAV) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Gesamtvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Der Wert (ex ante) wird in einem Prozentsatz des Gesamtvermögens ausgedrückt und antizipiert den Durchschnitt der kommenden zwölf Monate bei gleichbleibenden Voraussetzungen.



